

GEBIEDSVISIE GENDRINGEN

Gemeente Oude IJsselstreek



Titel rapport:	Gebiedsvisie Gendringen
Datum:	30 januari 2020
Projectnummer:	P01702
Opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek
Projectleider BRO:	RV
Projectteam BRO:	MO, DB en LV
Bron kapt:	BRO

BRO Boxtel

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

E info@bro.nl

B | Я O
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Uitgangspunten
- 1.3 Onderzoek
- 1.4 Leeswijzer

2. Uitgangspositie

- 2.1 Gemeente Oude IJsselstreek en Gendringen
- 2.2 Detailhandelsstructuur Oude IJsselstreek

3. Ruimtelijke analyse

- 3.1 Ontstaansgeschiedenis
- 3.2 Stedenbouwkundige structuur
- 3.3 Groenstructuur
- 3.4 Openbare ruimte
- 3.5 Verkeer en parkeren

4. Functionele analyse

- 4.1 Huidig winkel- en voorzieningenaanbod
- 4.2 Trends en ontwikkelingen

5. Woonanalyse

- 5.1 Bevolking
- 5.2 Woningmarktanalyse

6. Beleidskaders

- 6.1 Provinciaal beleid
- 6.2 Regionaal beleid
- 6.3 Lokaal beleid

7. Waarden en kansen

- 7.1 Ruimtelijke kansen
- 7.2 Functionele kansen

8. Visie

- 8.1 Visie centrum Gendringen
- 8.2 Scenario 1: Compact dorpscentrum
- 8.3 Scenario 2: Het centrumlint
- 8.4 Advies toekomst centrum Gendringen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oude IJsselstreek beschikt over een relatief groot aantal voorzieningen. Dit geldt voor zowel commerciële als sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn vooral gevestigd in de grootste kernen Ulft, Gendringen, Silvolde, Terborg en Varsseveld. Door veranderingen in onder meer de bevolkingssamenstelling en de ontwikkelingen in de detailhandel staat de gemeente voor de opgave deze kernen leefbaar en toekomstbestendig te houden. Dat geldt ook voor het centrum van Gendringen, dat te maken heeft met (structurele) leegstand en versnippering van functies. Dit heeft een wisselwerking op de kwaliteit, de leefbaarheid en de ruimtelijke structuur van het centrumgebied als geheel. De wens vanuit gemeente Oude IJsselstreek is om deze opgaven integraal te bekijken. In dit rapport wordt hier invulling aan gegeven door een ruimtelijk-functionele analyse te maken van het centrumgebied. Daarvoor is er gekeken naar wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en de inrichting en gebruik van de ruimte. Deze analyse resulteert in een tweetal scenario's die de ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor de toekomst van het centrum van Gendringen laten zien.

1.2 Uitgangspunten

In en rondom het centrum van Gendringen spelen verschillende ontwikkelingen en vraagstukken die met elkaar samenhangen. Het gaat onder andere om:

- de ontwikkeling van het winkelbestand (toekomst van de Grotestraat);
- herontwikkelingsmogelijkheden van een aantal leegstaande locaties/panden in het dorp (met name in de Grotestraat);
- de herontwikkelingsmogelijkheden van/rond het Woonplaza;
- de mogelijke verplaatsing van de Coop-supermarkt (naar Woonplaza-pand);
- de herontwikkelingsmogelijkheden van basisschool De Hoeksteen (i.v.m. samenvoeging met de Christoffelschool onder een dak);
- de herontwikkelingsmogelijkheden van dorpshuis 'De Gent' (i.v.m. realisatie van een nieuw ontmoetingscentrum binnen de nieuwbouw van woonzorgcentrum De Oevelgunne – voormalig Maria Magdalena Postel – en in relatie tot de herinrichting van het Kerkplein);
- de invullingsmogelijkheden vanuit de woningbouwbehoefte.

Bij start van het project zijn een aantal ontwikkelingen van directe invloed op de gebiedsvisie voor het centrum van Gendringen:

- de herontwikkeling van locatie De Oevelgunne tot woonzorgcentrum met daaromheen een clustering van maatschappelijke functies;
- de herinvulling van 'Bar-Eetcafé-Zaal Te Pas', mogelijk met een niet-commerciële functie;
- de herontwikkeling van de Rabobanklocatie en/of het Posthuis als belangrijk schakelpunt in het centrum;

Dit zijn belangrijke uitgangspunten die bij het opstellen en afwegen van de scenario's zijn meegenomen.

1.3 Onderzoek

Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om, op basis van scenario's, te komen tot een toekomstbestendige gebiedsvisie voor het centrum van Gendringen. Daarvoor wordt gekeken naar de ruimtelijk-functionele invulling van de verschillende centrumlocaties in Gendringen, het (economisch) functioneren, de leefbaarheid en de algehele uitstraling en ruimtegebruik van het centrumgebied.

Vraagstelling

Om tot verschillende scenario's te komen, worden de volgende vragen in dit onderzoek behandeld:

- Wat is de huidige positie van het centrum van Gendringen in de detailhandelsstructuur van de gemeente Oude IJsselstreek?
- Hoe functioneert het centrum van Gendringen van oudsher en binnen de huidige stand van zaken?
- Waar liggen kansen voor een toekomstige invulling en ruimtegebruik van het centrum van Gendringen, rekening houdend met de verschillende ontwikkelingen en vraagstukken?
- Welke scenario's kunnen worden voorgesteld om het centrum leefbaar en toekomstbestendig te houden?

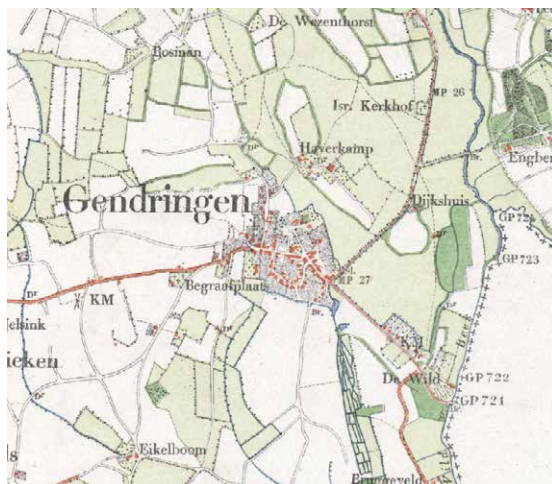
Scope van het onderzoek

Om een antwoord te vinden op de geformuleerde vragen komen in dit rapport de volgende onderdelen aan bod:

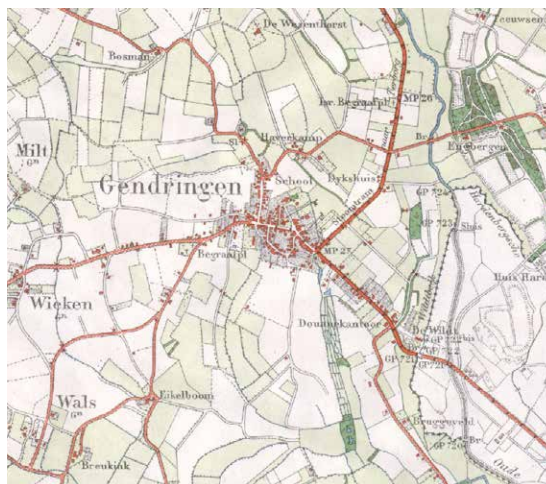
- nul-analyse met de huidige stand van zaken;
- beknopte stedenbouwkundige en functionele analyse;
- onderzoek naar de invullingsmogelijkheden voor de woningbouwopgave;
- overzicht van trends, ontwikkelingen en beleid;
- kwaliteiten, verbeterpunten en kansen voor het centrum van Gendringen;
- scenario's voor herontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

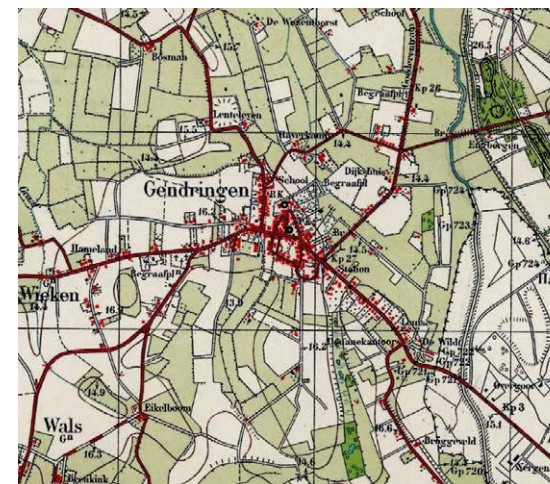
In hoofdstuk 2 wordt de uitgangspositie van Gendringen geschetst. Hoofdstuk 3, 4 en 5 bevatten een nadere analyse van zowel de ruimtelijke als functionele opbouw van het centrum van Gendringen en het wonen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op het flankerend beleid. Hoofdstuk 7 geeft op basis van de analyse en beleidskaders een overzicht van kansen, bedreigingen en verbeterpunten voor het centrum. Dit resulteert in verschillende scenario's voor de toekomstvisie voor het centrum van Gendringen, hoofdstuk 8, met in het bijzonder aandacht voor een aantal specifieke locaties.



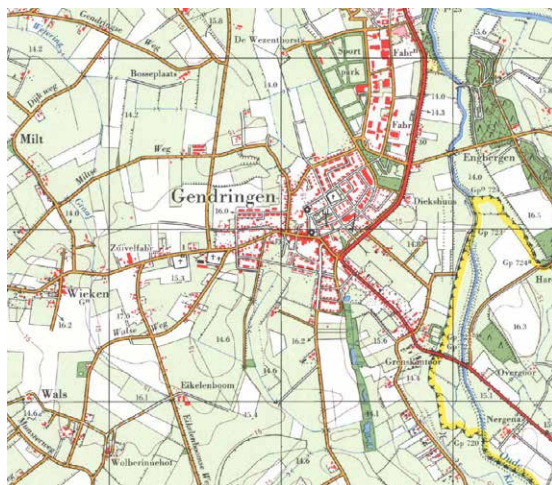
1900



1930



1950



1975



1990



2000

2 Uitgangspositie

2.1 Gemeente Oude IJsselstreek en Gendringen

De gemeente Oude IJsselstreek ligt in het zuidoosten van de provincie Gelderland en wordt ingesloten door de Nederlandse gemeenten Montferland, Doetinchem, Bronckhorst, Oost Gelre, Aalten en Duitsland. De gemeente bestaat uit verschillende kernen en buurtschappen waarvan de kernen Uift, Gendringen, Silvolde, Terborg en Varsseveld de grootste zijn. Dwars door de gemeente Oude IJsselstreek loopt de rivier de Oude IJssel, die van groot belang is en was voor de gemeente. Langs deze rivier is de Nederlandse ijzerindustrie ontstaan.

Historisch ontstaan gemeente

De gemeente Oude IJsselstreek is een relatief jonge gemeente die sinds januari 2005 bestaat door het samengaan van de gemeenten Gendringen en Wisch. Tot 2005 was Gendringen nog een zelfstandige gemeente. Gendringen en Etten zijn begin 1811 opgegaan in de gemeente Gendringen. In 1812 is Etten van de gemeente Gendringen afgesplitst tot een zelfstandige gemeente en is daar in 1818 weer aan toegevoegd.

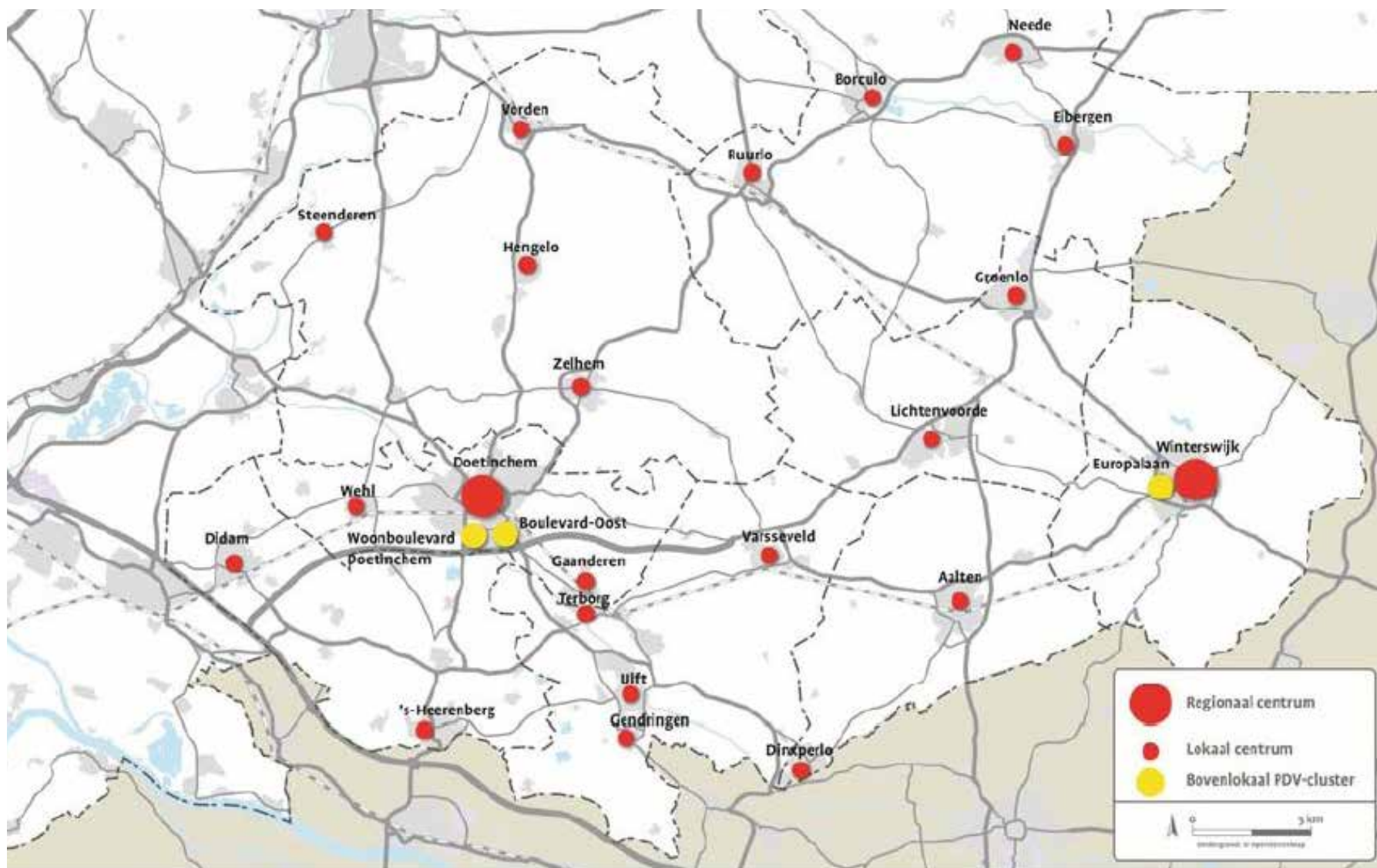
Het dorp Gendringen

Gendringen wordt al meer dan duizend jaar in de boeken vermeld. In de middeleeuwen was Gendringen een vesting met wallen en grachten en bezit van de aartsbisschop van Keulen. Het feitelijke beheer werd als leenheer uitgeoefend door de Heren, later de Graven, van den Bergh. Men kwam het dorp Gendringen

vanaf Anholt binnen via de Zuiderpoort (bij Bar-Eetcafé-Zaal Te Pas), vanaf Wieken via de Westerpoort (tegenover de Christoffelschool) en vanaf Uift via de Oosterpoort (aan het begin van de IJsselweg). Binnen de vesting vormden de Grotestraat en de IJsselweg een soort Y met daartussen enkele steegjes. Gendringen werd in 1830 door een grote brand getroffen die bijna het hele dorpscentrum vernietigde, waaronder het gemeentehuis, de kerk en ruim 60 woningen. De huidige Nederlands Hervormde kerk in het centrum is de opvolger van de middeleeuwse kerk die destijds afbrandde. De Rooms-katholieke kerk in het centrum van Gendringen is aan het eind van de negentiende eeuw gebouwd. In 1840 had de gemeente Gendringen 725 huizen met circa 5.179 inwoners. Het dorp Gendringen telde 126 huizen en 959 inwoners. Tegenwoordig heeft het dorp circa 1.800 huizen en circa 4.400 inwoners .

Vanaf de achttiende eeuw is de betekenis van Gendringen langzaam omgeslagen. Het nabijgelegen Uift met zijn ijzerindustrie groeide veel sneller en is inmiddels – ondanks het einde van de ijzergieterijen – verreweg de grootste plaats in de gemeente Oude IJsselstreek.¹

¹ Bronnen: *Structuurvisie gemeente Oude IJsselstreek 2025 (mei 2011)*, <https://www.stichting-gendringen-leefbaar.nl/gendringen-en-omstreken/historie/>, <https://www.oude-ijsselstreek.nl/de-woonkern-gendringen>



Gewenste winkelstructuur regio Achterhoek (DTNP, 2015)

2.2. Detailhandelsstructuur Oude IJsselstreek

De acht gemeenten in de Achterhoek (Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk) hebben gezamenlijk een 'Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek (DTNP, 2015)' opgesteld. Het beleid richt zich op het vasthouden van de huidige functie en verzorgingspositie van de hoofdcentra, zodat de winkelfunctie in de centra zo min mogelijk terugloopt. De toekomstig gewenste verzorgingspositie van de hoofdkernen binnen de Achterhoek is als volgt:

- regionaal centrum: Doetinchem en Winterswijk;
- lokaal centrum (kern en omliggende kleine kernen): Aalten, Borculo, Didam, Dinxperlo, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, 's-Heerenberg, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Steenderen, Terborg, Ulft, Varsseveld, Vorden, Wehl en Zelhem;
- bovenlokale PDV-clusters: woonboulevard Doetinchem, Boulevard-Oost (Doetinchem) en Europalaan (Winterswijk).

Gemeente Oude IJsselstreek

De detailhandelsstructuur in de gemeente Oude IJsselstreek bestaat uit vier lokale centrumgebieden: Gendringen, Terborg, Ulft en Varsseveld. Het centrum van Gendringen is het meest zuidelijke winkelgebied binnen de gemeente, op relatief korte afstand van het centrum van Ulft. Deze twee plaatsen zijn door het bedrijventerrein IJsselweide aan elkaar gekoppeld. In verzorgingsfunctie kan enig onderscheid worden gemaakt tussen het centrum van Gendringen en Ulft. Gezien de omvang van het aanbod richt de verzorgingsfunctie van Gendringen centrum zich met name op de kern Gendringen. Toch is ook het gemeentehuis hier gevestigd en bevinden zich in de directe omgeving verschillende natuur- en recreatiegebieden, waaronder Engbergen. Voor het centrum van Ulft is een meer bovenlokale functie zichtbaar; de kern bevat het grootste aanbod commerciële functies van de gemeente en zal daarmee naast bewoners uit de eigen kern ook consumenten uit de rest van de gemeente trekken.



Gebiedsafbakening

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Ontstaansgeschiedenis centrum

Het esdorp Gendringen is ontstaan op de hoger gelegen gronden langs de Oude IJssel. Vroeger was het dorp ommuurd en waren er drie toegangspoorten. Aan de zuidelijke entree van de Grotestraat stond vroeger de belangrijkste toegangspoort. Voor de poort was destijds een gracht met een toegangsbrug. De typische stadsboerderij 'Oldheid', direct aan deze entree, stamt uit 1674 en is nog steeds een herkenbaar pand. De Grotestraat is van oorsprong de belangrijkste ruimtelijke drager van Gendringen.

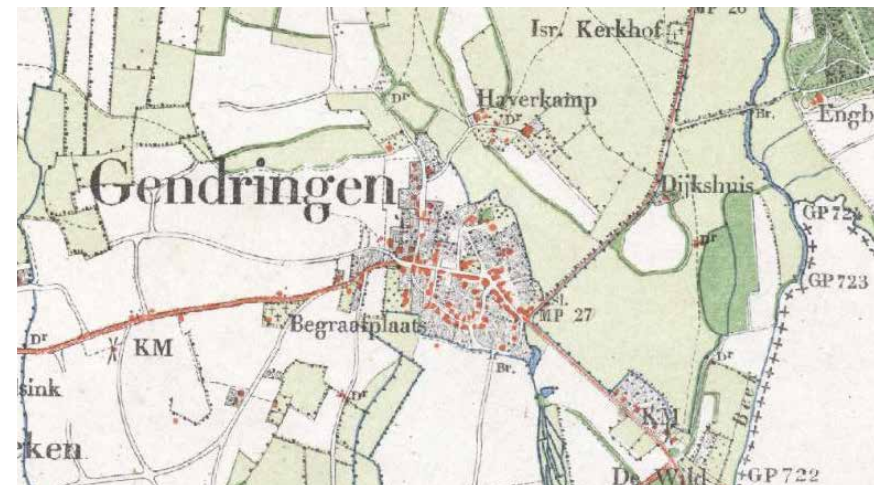
Bij de kruising IJsselweg - IJsselstraat was vroeger de westelijke poort te vinden. Aan de bebouwing van de IJsselstraat is nog te zien dat er vroeger veel stadsboerderijen stonden met soms kleine winkels.

Waar tegenwoordig de Rabobank is, was vroeger Hotel de Pelikaan. Hier stopte de postkoets en later ook de tram. Tegenover de Rabobank is de dorpspomp teruggebracht. Verder zijn er nog historische waardevolle panden zichtbaar in het dorp zoals het Oude Postkantoor, hotel het Posthuis en de oude pastorie. De grote brand van 1830 heeft veel historische sporen gewist. Zo was de protestantse Sint Maartenkerk, ook wel de Hervormde kerk, van oorsprong groter. De brand heeft de kerk verwoest en er was destijds geen geld om de kerk even groot terug te bouwen.

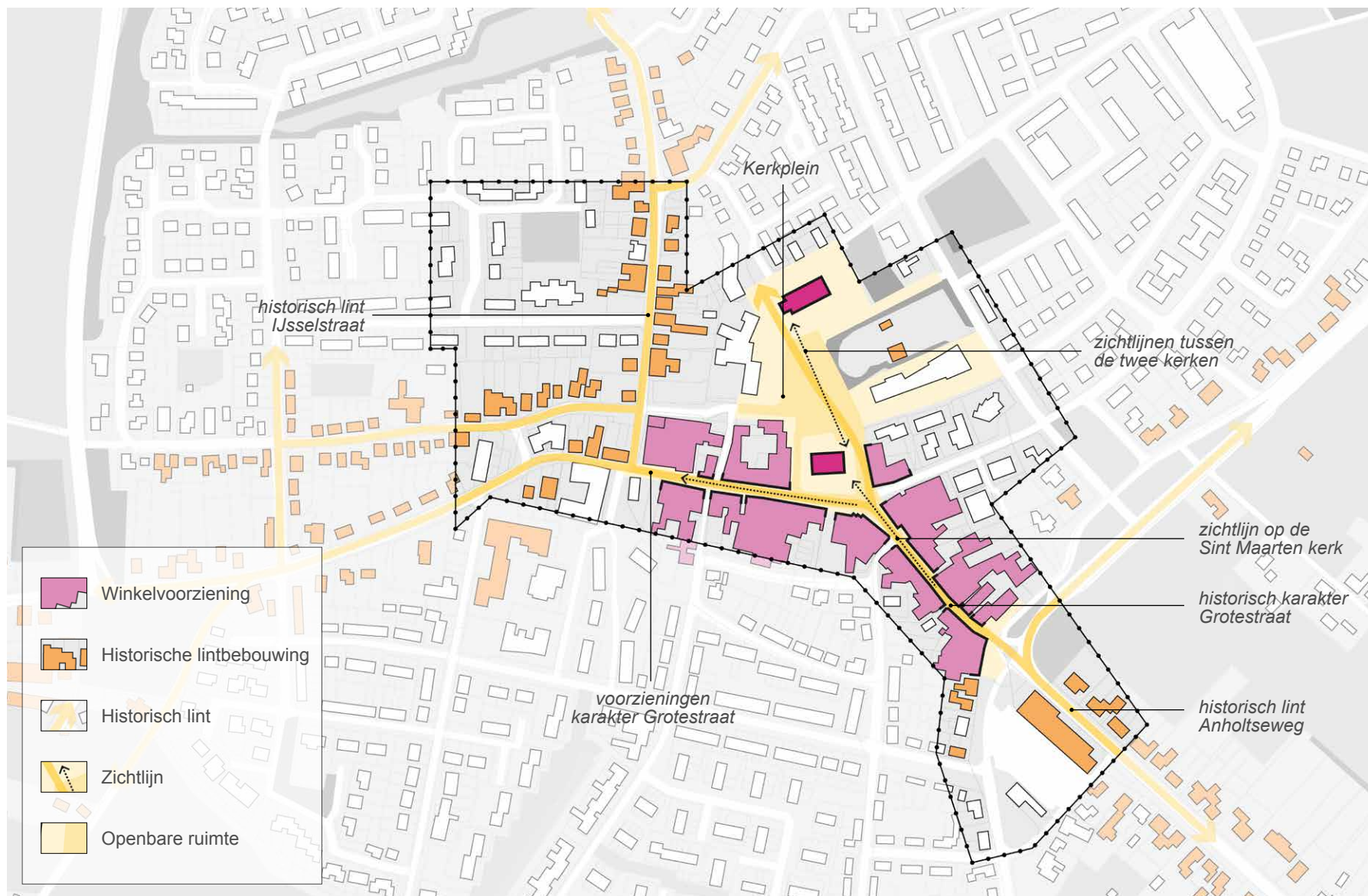
Gendringen was vroeger een groot leverancier van ganzen. Op de Ganzenmarkt werden ganzen verzameld die vervolgens richting de IJsselweiden werden gedreven om te grazen.

Het dorp van nu

Doordat het gemeentehuis van de gemeente Oude IJsselstreek aan de rand van Gendringen gevestigd is, is het dorp bekend bij alle inwoners van de gemeente. Gendringen is één van de grotere kernen van de gemeente en is voornamelijk een woondorp met lokale voorzieningen. In het centrum, vooral in de Grotestraat, worden deze twee functies gecombineerd. Daarnaast zijn de bewoners betrokken en brengen verschillende initiatieven naar voren.



Gendringen omstreeks 1900



3.2 Stedenbouwkundige structuur

Grotestraat

De Grotestraat is een historisch bebouwingslint van Gendringen. De straat verbindt het dorp met het buitengebied en is tevens de voorzieningenstraat. De straat is een belangrijke drager en bepalend voor de structuur van het dorp. De bebouwing is georiënteerd op de straat en vormt, met een paar uitzonderingen, een gesloten wand. Tegenwoordig heeft de straat twee karakters. Het gedeelte vanaf de Anholtseweg/Uiftseweg tot aan het kruispunt met de Raadhuisstraat kent een dorps uitstraling met historische panden. Veel panden in dit gedeelte hebben een monumentale waarde, waarvan sommige zijn aangetast door gevelonderbrekingen en luifels. Er zijn enkele winkels gevestigd maar er is voornamelijk veel leegstand. In de straat geldt éénrichtingsverkeer van de Anholtseweg richting de Raadhuisstraat. Naast de rijweg zijn aan wisselende zijden langspaarkeerplaatsen voorzien.

Het gedeelte vanaf het kruispunt met de Raadhuisstraat tot aan het kruispunt met Prinsenhof / IJsselstraat heeft meer voorzieningen maar de panden zijn minder beeldbepalend. Verschillende bouwperiodes hebben gezorgd voor verscheidene architectuur, gevelopbouw, typologieën en functies. De oorspronkelijke woningen zijn hier getransformeerd naar een combinatie van detailhandel en wonen. De gevelopbouw is verstoord en doet afbreuk aan de uitstraling van de straat. Belangrijke voorziening in dit gedeelte is de supermarkt Coop. Echter is tegenwoordig de entree van de winkel niet meer aan de Grotestraat maar aan de zijkant, aan de IJsselstraat. Het profiel is hier hetzelfde

opgebouwd: een smalle rijweg met aan wisselende zijden langspaarkeerplaatsen. Het éénrichtingsverkeer is oost-west in dit gedeelte.

Ondernemersvereniging Gendringen (OVG) voert verscheidene initiatieven uit om het dorp leefbaar te houden. Voor de Grotestraat hebben zij een groenplan ontwikkeld.

Kerkplein

Het Kerkplein is gelegen tussen twee beeldbepalende kerken: de Sint Maartenkerk en de H. Martinuskerk. Deze twee bouwwerken zorgen voor herkenning en geven karakter aan Gendringen. Aan het plein grensde ook het voormalige woonzorgcentrum Maria Magdalena Postel dat momenteel vernieuwd wordt tot multifunctioneel centrum De Oevelgunne. Het bestaande woonzorgcentrum is sterk verouderd en is gesloopt. Het nieuwe plan bestaat uit een woonzorgcentrum en verpleeghuis. Daarnaast komen er multifunctionele ruimten waar verenigingen gebruik van kunnen maken en bewoners elkaar kunnen ontmoeten onder het genot van een kopje koffie. De uitbreiding heeft een grote invloed op de herinrichting van het Kerkplein. Ook multifunctioneel centrum De Gent en kinderopvang Berend Botje, dat in een deel van de Gent is gehuisvest, grenzen aan het plein. In de toekomst komt het deel van de kinderopvang vrij en is een passende invulling gewenst.



Leegstaande Woonplazapand aan de Anholtseweg



Willem Alexanderplein



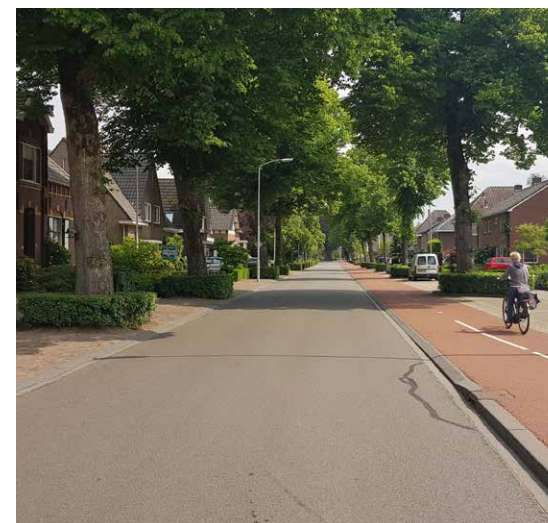
Horecagelegenheid 'Te Pas'



Leegstaande Woonplazapand aan de Anholtseweg



Kermis op het Willem Alexanderplein



Anholtseweg

Anholtseweg - Willem Alexanderplein

De Anholtseweg is een historisch lint van het dorp en tevens één van de toegangswegen. De straat bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen met enkele ondernemingen aan huis. De woningen zijn gesitueerd op ruime percelen en staat op enige afstand van elkaar. De rooilijn van de bebouwing ligt op enige afstand van de weg. Het brede straatprofiel is opgebouwd uit een voetpad, langsparkeren, een tweerichtingsverkeer fietspad en de rijweg. De straat heeft een groene uitstraling door de begeleidende bomen en de groene voortuinen.

Afwijkend in deze structuur is het leegstaande Woonplaza-pand. Dit gebouw is gelegen tussen de Anholtseweg, Oranjesingel en Julianastraat. De voormalige entree is georiënteerd op de Anholtseweg/Uiftseweg. Het aan de achterkant gelegen Willem Alexanderplein is een parkeerplaats en tevens een standplaats voor caravans en campers. Tegenover het Woonplaza-pand werd tot voor kort ieder jaar de kermis gehouden.



Zicht op de Grotestraat vanaf de Anholtseweg



Grotestraat met zicht op de Sint-Maartenkerk



Historische panden aan de Grotestraat



Leegstand zuidoostelijk deel van de Grotestraat



Panden in het westelijk deel van de Grotestraat



Voormalige voorkant van de Coop, Grotestraat



Boerderij De Oldheid aan de entree van de Grotestraat



Appartemenen hoek Grotestraat - Bringenborg



Posthuis



Bouwwerkzaamheden woonzorggebouw



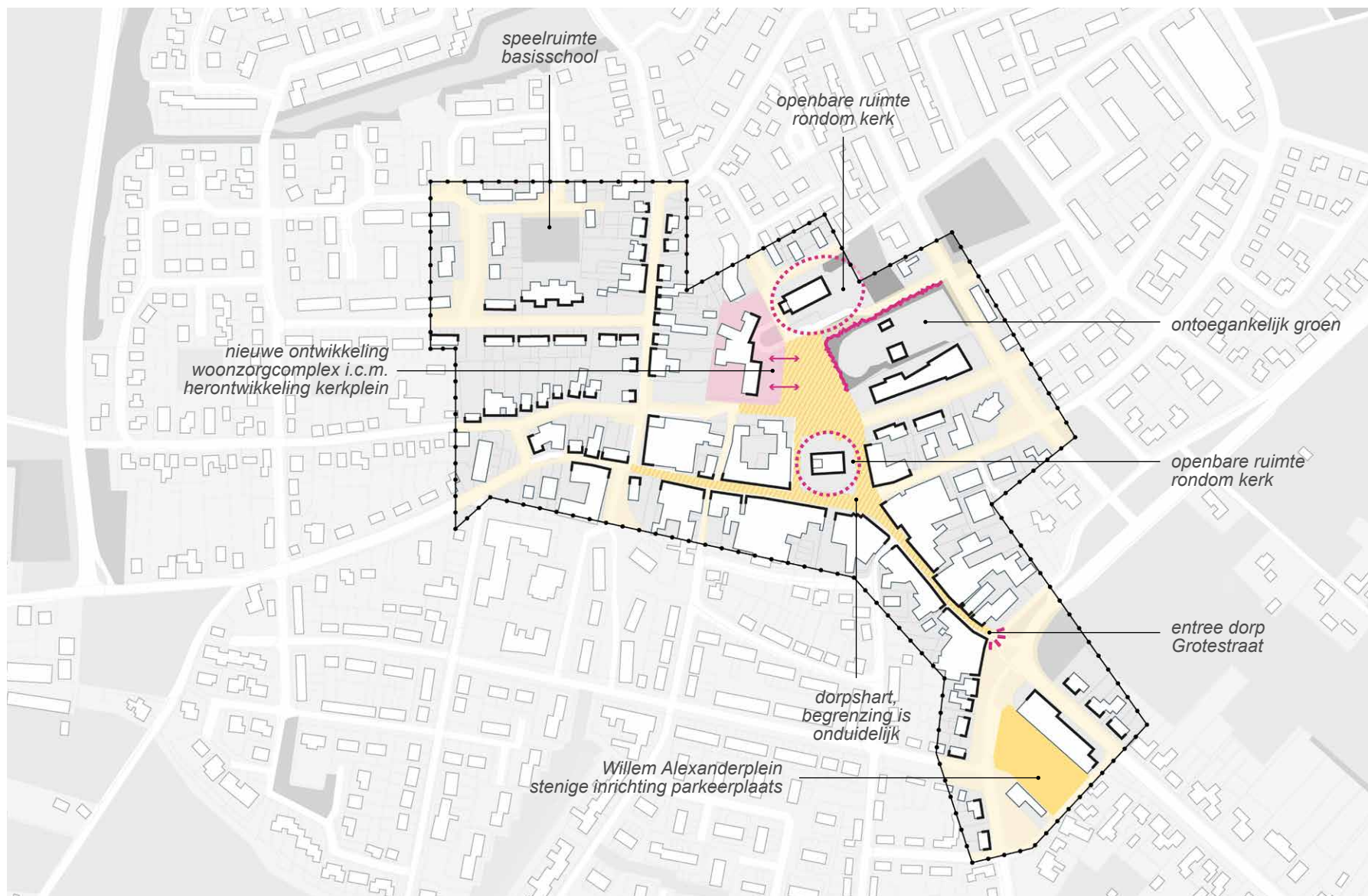
3.3 Groenstructuur

Gendringen is omringd door een gevarieerd landschap van weilanden, akkers en bospercelen. Vanuit Duitsland stroomt de Oude IJssel de gemeente binnen. Het centrum van Gendringen heeft echter geen grootschalige water- of groenstructuren of openbare groene buitenruimtes. Het aanwezige groen bestaat vooral uit solitaire bomen in combinatie met grasstroken. Enkele openbare gebouwen, zoals de Sint Maartenkerk en de bibliotheek, zijn omringd door gras met bomen. Ook het gebied naast de Oevelgunne krijgt een groene inpassing.

Aan de Grotestraat, bij de Sint Maartenkerk, staan twee monumentale bomen. Een plataan van circa 18 meter hoog, vermoedelijk geplant tussen 1830 - 1840, en een Esdoorn uit 1930 - 1940. Verder staan er nog drie monumentale bomen in het groene gebied aan de Pastoor Wijfkerstraat.

Binnen het centrum zijn verder voornamelijk versnipperde groenelementen in de vorm van gras te vinden. De Staringstraat en de Anholtseweg hebben als enige een groen profiel, ingevuld met gras en bomen. Aan de Pastoor Wijfkerstraat, achter De Gent, en achter de H. Martinuskerk zijn twee privé percelen ingericht met veel bomen. Doordat dit zich bevindt op privéterrein is het niet toegankelijk.

Richting het buitengebied, Uiftseweg - Staringstraat is een iets grotere groenstructuur aanwezig in de vorm van gras en bomen. Buiten het centrum, in het oosten van Gendringen, is het Kernspark gelegen. Via de lindenbomenlaan van de Engbergseweg wordt dit park verbonden met het bosgebied Engbergen. Ook tussen de Bloemersweide en de IJsselstraat is een groene openbare ruimte met wandelpad gelegen.



3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte in Gendringen bestaat uit valswegen, woonstraten, pleinen, parkeerterreinen en groenelementen.

Herinrichting Kerkplein

Het Kerkplein is het hart van Gendringen en is gelegen tussen de twee kerken van het dorp. De openbare ruimte is nu ingericht als parkeerterrein dat ontsloten wordt door de Raadhuisstraat. Het Kerkplein heeft geen duidelijke afbakening door bebouwingswanden, er grenst geen bebouwing direct aan het plein. Met de nieuwbouw van De Oevelgunne wordt tevens de openbare ruimte van het plein herontwikkeld. Locatie De Gent, ook grenzend aan het plein, komt daarentegen op termijn deels leeg te staan.

Grotestraat

De Grotestraat is de centrumstraat van het dorp. Het zuidelijke deel van de straat vormt een duidelijke entree van het centrum. De karakteristieke bebouwingsscop nodigt uit om het centrum in te komen. De straat is ingericht met een éénrichtingsverkeer en langspaarkeerplaatsen aan weerszijden. Laatstgenoemde en de vele paaltjes, fietsparkeren en reclame-uitingen maken de straat onoverzichtelijk en rommelig. De materialisering geeft de verkeersgebruiker duidelijkheid hoe de straat te gebruiken. De grootste 'trekker' Coop is gelegen aan de rand van het dorpscentrum en heeft zijn toegang en parkeervoorzieningen niet aan de Grotestraat liggen. Hiermee gaat beleving van de dorpsstraat verloren en zijn er minder kruisbestuivingen tussen de Coop en kleinere ondernemingen.

Willem Alexanderplein

Het Willem Alexanderplein is een geasfalteerd parkeerterrein tussen de Oranjesingel en de Anholtseweg. Het heeft een stenig karakter en heeft een duidelijke parkeerfunctie. De parkeerplaats biedt tevens ruimte aan een standplaats voor caravans en campers. Daarnaast wordt de jaarlijkse kermis op het plein georganiseerd.

Woonstraten (Oosterstraat - Veldstraat - IJsselstraat - Anholtseweg)

De Oosterstraat en Veldweg zijn woonstraten met een ruim profiel en hebben een groene uitstraling door de ruime voortuinen. De Veldweg heeft zowel voor- als achterkanten van woningen aan de straat. De IJsselstraat is een oude verkeersstructuur en kent hierdoor een smaller profiel. De woningen aan deze straat hebben weinig tot geen voortuinen en staan direct aan het voetpad. In de woonstraten zijn geen formele openbare parkeervoorzieningen. Het parkeren gebeurt daardoor op een parkeerstrook of op de rijweg. Er zijn geen groenstructuren aanwezig in de woonstraten. De wegen hebben een duidelijke verkeersfunctie en geen verblijfskwaliteit.

Locatie basisschool 'De Hoeksteen'

Basisschool 'De Hoeksteen' is gelegen aan de Oosterstraat. Deze school wordt onder één dak gebracht met basisschool 'Christoffel' aan de Akenloodseweg. Hiermee komt er een locatie vrij waarin geïnvesteerd moet worden.



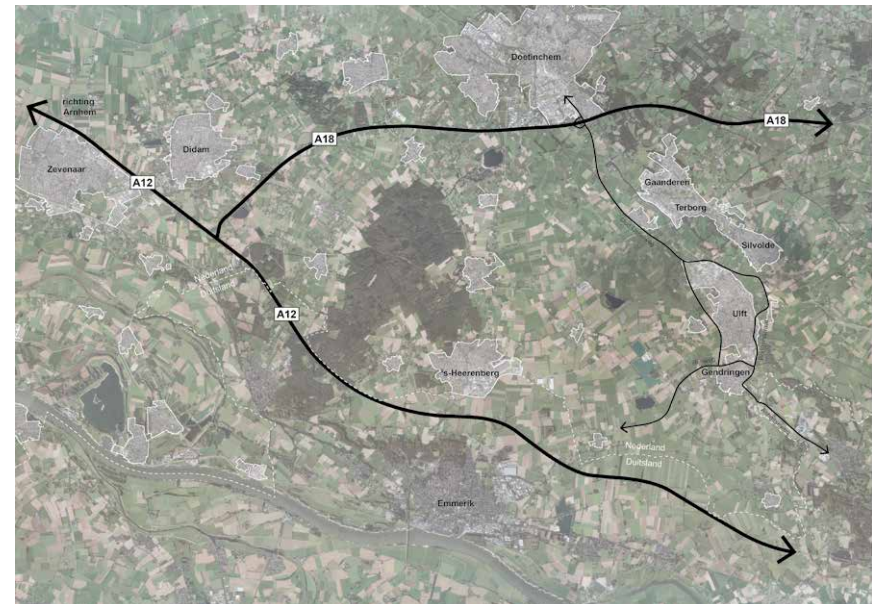
3.5 Verkeer en parkeren

Verkeerstructuur

Gendringen is te bereiken via de hoofdwegen Oude IJsselweg, Rijnweg, Anholtseweg en Bongersstraat. Het dorp is goed verbonden met omliggende plaatsen. De Oude IJsselweg (N817) leidt naar Ulft en Doetinchem en vervolgens naar de A18. Via de A18 of via een klein stukje Duitsland komt men op de A12 richting Arnhem. In het centrumgebied zijn de Grotestraat, IJsselstraat, IJsselweg, Kerkplein en Staringstraat de belangrijkste wegen. De Grotestraat is ingericht als éénrichtingsweg om het langzaam verkeer tegemoet te komen. Via de lijndienst is Gendringen per bus te bereiken. Tussen het dorp en de omliggende plaatsen rijden tevens buurtbussen. Gendringen heeft geen openbaar vervoersmogelijkheden per trein. Hiervoor moet men uitwijken naar Terborg, Gaanderen of Doetinchem.

Parkeren

In het centrumgebied zijn er parkeervoorzieningen bij het Kerkplein, het Willem Alexanderplein en bij de supermarkt Coop. Daarnaast bieden de straatprofielen, waar dat kan, ruimte voor langs- en/of haaksparkeren.





Voorzieningenaanbod centrum Gendringen (bron: Locatus, 2019)

4 Functionele analyse

4.1 Huidig winkel- en voorzieningenaanbod

Gendringen is één van de grotere kernen van de gemeente Oude IJsselstreek en is voornamelijk een woondorp met lokale voorzieningen. In het centrum, vooral in de Grotestraat, worden deze twee functies gecombineerd.

Winkelaanbod

Het zwaartepunt van het winkel- en voorzieningenaanbod (circa 85% van het totale aanbod) ligt aan en rondom de Grotestraat. In het centrum van Gendringen zijn 33 (winkel)units aanwezig met een gezamenlijke omvang van 7.704 m² wvo. De (winkel)units variëren in omvang, maar zijn met name kleinschalig, met uitzondering van de Coop-supermarkt aan de Grotestraat (1.124 m² wvo) en het voormalige Woonplaza-pand aan de Anholtseweg (3.025 m² wvo). Het (winkel)aanbod is relatief ruim ten opzichte van vergelijkbare centra. Dit komt met name tot uiting in het dagelijkse aanbod en dienstverlening.

Clustering

De commerciële voorzieningen in het centrum van Gendringen liggen primair verspreid over de Grotestraat, waarbij sprake is van een tweedeling ter hoogte van de voormalige Rabobank-locatie en Posthuis. Er is sprake van versnippering van het huidige aanbod over een lang lint. Hier en daar worden commerciële voorzieningen afgewisseld met wonen.

- Detailhandel in de dagelijkse sector is voornamelijk in het westelijke deel van de Grotestraat gevestigd, met onder andere de Coop-supermarkt, een bakker en drogist. Ook zijn hier winkels met niet-dagelijks aanbod aanwezig, waaronder fietsenzaak Mekers en de Mitra. Tegenover de supermarkt staat een deel van de panden leeg en is de kwaliteit van het aanbod laag.

Daarnaast ontbreekt de relatie tussen de Coop-supermarkt en de andere voorzieningen in de Grotestraat, aangezien de toegang gesitueerd is aan de achterzijde van het pand.

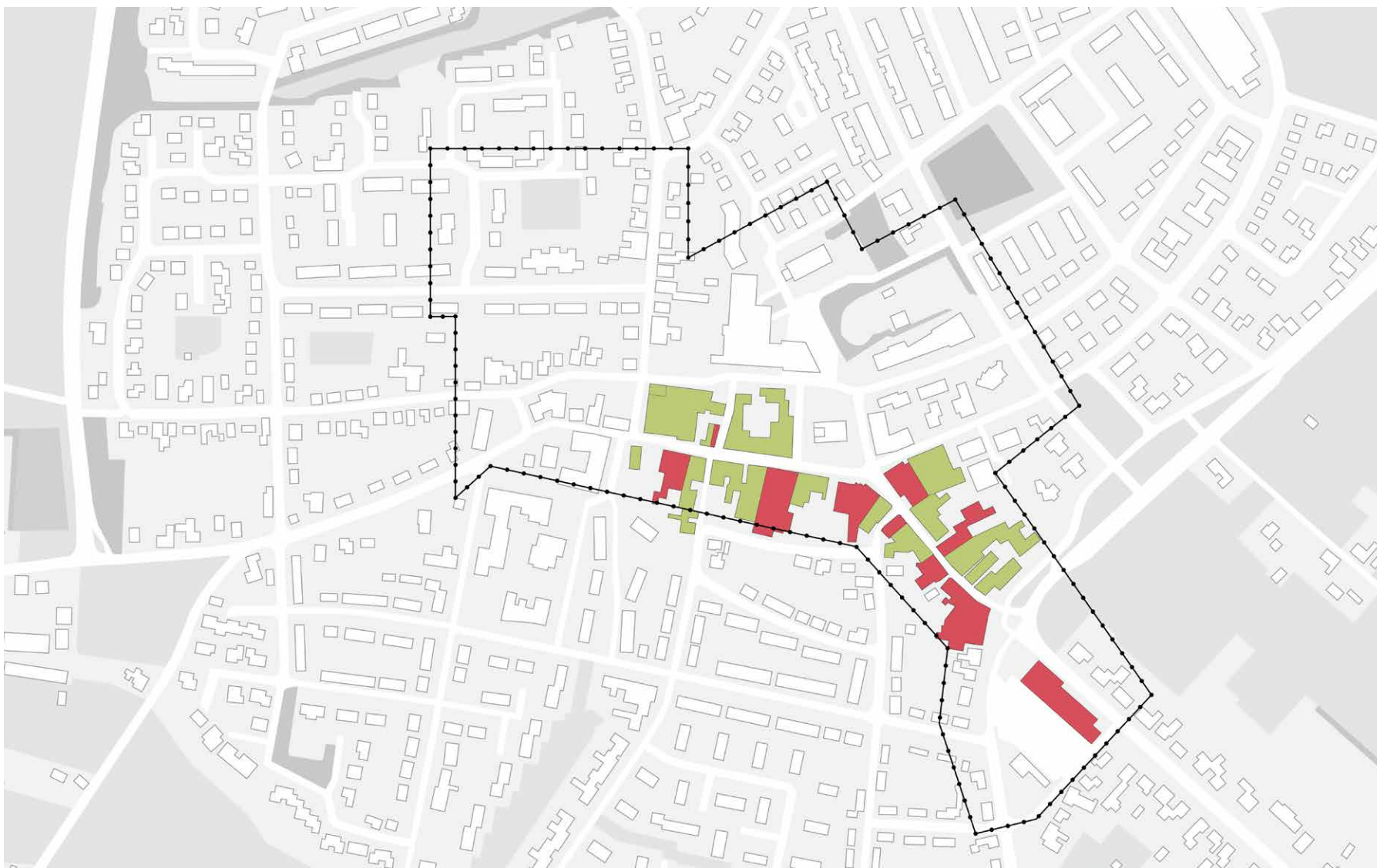
- In het zuidoostelijke deel van de Grotestraat zijn primair horeca- en leisurezaken aanwezig (cafetaria Te Pas, Chinees restaurant Dynasty, café De Rots) met aanvullend wat niet-dagelijks winkelaanbod en dienstverlening. In dit deel van de Grotestraat staat een deel van de panden leeg; meer dan in het westelijke gedeelte. Daarnaast staat in het Woonplaza-pand, aan de rand van het centrum, al jaren een grote hoeveelheid aan commerciële winkelmeters leeg.

De Raadhuisstraat is een belangrijke schakel naar het noordelijke deel van het centrum waaraan voornamelijk de maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen.

- Ter hoogte van de voormalige Rabobank-locatie en het Posthuis richting de Raadhuisstraat wordt iedere vrijdagmiddag een weekmarkt georganiseerd.
- Aan het Kerkplein zijn de Sint Maartenskerk, Martinuskerk, Woonzorgcomplex de Oevelgunne en de maatschappelijke accommodatie de Gent gelegen. Aansluitend aan het Kerkplein, aan de Dominee van Dorpstraat zijn de bibliotheek, apotheek, huisartsenpraktijk en assurantiekantoor Ebbers-Thiele aanwezig. De laatstgenoemde voorzieningen zijn gehuisvest in verouderde panden en hebben door haar ligging weinig aansluiting met de andere voorzieningen in het centrum van Gendringen, die primair aan de Grotestraat zijn gevestigd.

In de huidige situatie ontbreekt een belangrijke samenhang en clustering van deze voorzieningen.

² De locatie van het Posthuis zijn niet als verkooppunten aangemerkt in Locatus. Hierdoor is het aantal verkooppunten en de omvang hoger dan geïllustreerd.



Leegstaande (rood) en gevulde panden (groen) aan en rondom de Grotestraat

Trekkers

Belangrijke trekkers binnen het centrum zijn de Coop-supermarkt, cafetaria Te Pas, fietsenzaak Mekers, Drogisterij van Driel en Bresser Bloemen. Andere belangrijke voorzieningen in en nabij het centrum zijn de Oevelgunne, de bibliotheek, de Christoffelschool en multifunctioneel centrum De Gent, de apotheek en huisarts. Deze liggen zeer verspreid in het centrum.

Ontbrekend aanbod

Als we kijken naar ontbrekend aanbod in het centrum van Gendringen, is in onderstaande tabel aangegeven welke branches niet aanwezig zijn in het centrum van Gendringen terwijl deze doorgaans wel aanwezig zijn in andere centrumgebieden. Wat met name opvalt is dat het gebied geen slagerij kent in tegenstelling tot vergelijkbare centrumgebieden, maar er wel een poelier gevestigd is. In de kern Gendringen is wel een slagerij aanwezig op een locatie buiten de bebouwde kom. Naast de slagerij bestaat het bedrijf onder andere uit een groothandel en schapenhouderij. Ook mist de kern meer hoogwaardige horeca, die aansluit op de recreanten van de Engbergen. Maar de belangrijkste conclusie is dat in het huidige centrum het belangrijkste aanbod al aanwezig is.

Groep	Aanwezig bij meer dan de helft van vergelijkbare centra	Aanwezig bij meer dan een derde van vergelijkbare centra
dagelijks	• slagerij	
niet-dagelijks	• hoogwaardige horeca	
diensten		• schoonheidsspecialist • makelaardij

Ontbrekend aanbod (branches) centrum Gendringen

Leegstand

De leegstand in het centrum van Gendringen is hoog ten opzichte van vergelijkbare centra, zowel in aantal verkooppunten als in omvang. Het gaat hier om een leegstand van 21% in aantal verkooppunten, 47% in vierkante meter winkelvloeroppervlak, ten opzichte van gemiddeld respectievelijk 8,2% en 9,2% in vergelijkbare centra. Het hoge aandeel leegstand in winkelvloeroppervlakte wordt verklaard door het leegstaande Woonplaza-pand aan de Anholtseweg, dat zorgt voor 39% van de leegstaande vierkante meters winkelvloeroppervlakte in het centrum. Hoewel de overige leegstand dus kleinschalig van aard is, staan relatief veel verkooppunten leeg. Dit zorgt voor een versnipperde structuur in de kernwinkelstraat en is van negatieve invloed op de loop door het centrum. In het zuidoostelijke deel van de Grotestraat staan meer panden leeg dan in het westelijke deel. De kwaliteit van de leegstaande panden verschilt aanzienlijk. De leegstaande, vaak verloederde, gebouwen staan in sterk contrast met de historische panden in de Grotestraat.

4.2 Trends en ontwikkelingen

Algemene retailontwikkelingen in dorps-, wijk- en buurtcentra

- In centrumgebieden van kleinere kernen en wijk- en buurtcentra wordt snelheid, bereikbaarheid, gemak en comfort steeds belangrijker, omdat de boodschappenfunctie steeds relevanter wordt en het beperkte recreatieve winkelaanbod (in algemene zin) verder afneemt. Het aanbod in de groep 'dagelijks' neemt toe als gevolg van de schaalvergroting in de supermarktsector. Daarnaast speelt vrij parkeren een relevante rol, omdat de consument anders uitwijkt naar andere (ondersteunende) winkelgebieden.

³ De Locatie van het Posthuis staan leeg. Dit is opgenomen in de afbeelding, maar niet in de cijfers omdat deze niet herkend worden door Locatus. In werkelijkheid is de leegstand dus nog hoger.

- Het toekomstperspectief van dit type centra verschilt sterk per gebied. Er vindt een beweging van clustering plaats in enkele grotere boodschappencentra, terwijl (kleinschalige) supermarkten en voorzieningen in de kleinste buurtcentra en kernen verdwijnen. In de grotere boodschappencentra worden ook steeds meer voorzieningen (detailhandel, horeca, diensten en wonen) geclusterd, om zodoende de synergiewerking, de aantrekkelijkheid en de toekomstbestendigheid te vergroten. De consument kiest immers voor compacte en complete winkelgebieden.
- Als gevolg van clustering in een aantal grotere centra is er in kleinere buurtcentra en winkelstrips sprake van een toename van de leegstand en een verschuiving in het aanbod van detailhandel naar horeca (fast service) en diensten.
- Het supermarktaanbod heeft een centrale rol in de dorps-, wijk- en buurtcentra. Supermarkten zijn door hun omvang en breedte van het assortiment veruit de belangrijkste publiekstrekker. Een doorsnee-supermarkt trekt ca. 10.000 bezoekers per week. De andere foodspeciaalzaken, winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en). Mede omdat de consument het bezoek aan een supermarkt vaak combineert met het bezoek aan ander aanbod. Recent onderzoek (DTNP, 2017) toont aan dat in dorps- en wijkcentra het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken op een hoog niveau ligt.
- Gemiddeld loopt ca. 50% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnen tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied.
- Voorwaarde is wel dat het voorzieningenaanbod dichtbij moet liggen (max. 80 meter) en zichtbaar moet zijn vanaf de entree van de supermarkt.
- Gemiddeld ligt het combinatiebezoek door klanten van servicesupermarkten hoger dan bij klanten van discountsupermarkten.
- Het samengaan van functies (blurring) is een trend die ook in kleinere winkelgebieden omarmd wordt. Denk aan een bakker annex lunchroom of een cultuurcentrum waarnaast een bibliotheek ook het verenigingsleven en een horecazaak een plek krijgen. Met name daghoreca in de vorm van een koffiezaak/ lunchroom ontbreekt in het centrum.
- Daarnaast zijn particuliere en zakelijke dienstverlening mogelijkheden om aanvullend aanbod toe te voegen aan het centrum. Het gaat hierbij om dienstverlening die in veel gevallen vrij doelgericht bezocht wordt., publieksgericht of meer zakelijk, en die zich sterk online profileren. Enerzijds kan gedacht worden aan 'reguliere' dienstverleners zoals schoonheidsspecialisten en makelaars en anderzijds aan meer specialistische diensten, zoals een trimsalon of ambachten (edelsmid, kunstenaars of fotograaf). Er is een dunne scheidslijn met 'zakelijke dienstverlening die (in beperkte mate) een aanvulling zouden kunnen vormen op het aanbod in het centrum, voor zover zij op zoek zijn naar kleinschalige kantoorruimte met een zekere uitstraling naar 'buiten'.
- In de kleinere winkelgebieden met veel lokale ondernemers zijn service, persoonlijke aandacht en de gunfactor nog belangrijker waarden dan elders. Ondernemers moeten de klant echt wat extra's bieden. Daarmee houdt een onderneming bestaansrecht ten opzichte van grotere ketens of het internet. Door de druk op voorzieningen in kleinere dorpen wordt daarbij steeds vaker gezocht naar creatieve manieren om bestaande voorzieningen exploitabel te houden, bijvoorbeeld via burgerinitiatieven of door de inzet van mensen met een beperking/afstand tot de arbeidsmarkt.

- De vergrijzing van de bevolking zorgt voor een veranderende consumentenvraag. De nieuwe generatie ouderen hebben een actiever bestaan en over het algemeen een hoger bestedingspatroon. Een andere groep senioren zijn de langer thuiswonende ouderen die meer uitgaven doen om langer zelfredzaam te blijven. De sectoren die hier het meest van profiteren zijn de gezondheid en persoonlijke diensten, recreatie en cultuur, food retail, vervoer en wonen. Kansen zitten in ontzorgen, verbinden, vergemakkelijken en het leuker maken. Zorgaanbieders zijn passend in het centrumgebied. Met name wanneer het een cluster van zorgaanbieders (medisch centrum) betreft, kan het ook voor extra loop in het winkelgebied zorgen.

Relatie met centrum Gendringen

- In Gendringen staan relatief veel verkooppunten leeg. Dit zorgt voor een versnipperde structuur in de kernwinkelstraat en is van negatieve invloed op de loop door het centrum. Dit maakt dat beide kanten van de straat in de huidige situatie niet zorgen voor een optimale synergiewerking en combinatiebezoeken worden geremd. In deze hoedanigheid is het centrum niet voldoende weerbaar ten aanzien van de consumententrends en ontwikkelingen.
- Met name in het zuidoostelijke deel van de Grotestraat is de leegstand hoog. Met een gebrek aan een echte trekker (supermarkt) in dit deel van de straat, is het toekomstperspectief van het aanbod hier beperkt. De synergiewerking van de supermarkt met de andere voorzieningen ontbreekt.
- Het aanbod in het westelijk deel van de Grotestraat kan meer profiteren van de aanwezigheid van de Coop-supermarkt. De ligging van de Coop

dichtbij en met zicht op de rest van het voorzieningenaanbod is van groot belang voor combinatiebezoek. Gezien de supermarkt de entreefunctie op het noordwesten heeft georiënteerd, ontbreekt de synergiewerking met de overige voorzieningen. Daarentegen is er een gebrek aan sterke verblijfsfuncties zoals (hoogwaardige) horeca.

- Bovenop de huidige leegstand is door regionale demografische en autonome ontwikkelingen in de winkelmarkt een verdere afname in de behoefte aan de fysieke winkelruimte in de Achterhoek te verwachten. Naar verwachting zal de behoefte aan fysieke winkelruimte in deze regio met 10 tot 20% afnemen ten opzichte van het momenteel ingevulde winkelvloeroppervlak. De omvang van de afnemende behoefte zal op lokaal niveau verschillen, maar kan worden beïnvloed door de keuze in de winkelstructuur.
- Daarnaast is in het centrum het belangrijkste aanbod al aanwezig, rekening houdend met de voornamelijk lokale verzorgingsfunctie, waardoor uitbreiding of toevoeging van ontbrekende formules nauwelijks meer aan de orde is.
- Nieuwe ontwikkelmogelijkheden, bijvoorbeeld voor conceptontwikkeling en verdere profilering, moeten daarom gevonden worden in een andere hoek. Voorbeelden zijn de versterking van gezondheid/maatschappelijke sector, blurring met horeca of andere functies zoals particuliere of zakelijke dienstverlening en een uitbreiding van het aanbod met foodservice. Ook in het centrum van Gendringen kunnen dergelijke initiatieven en ontwikkelingen geïntegreerd worden. Daarnaast moeten ondernemers de klant echt wat extra's bieden om bestaansrecht ten opzichte van grotere ketens of het internet te houden.

⁴ Bronnen: Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek, 2015.de-ijsselstreek.nl/de-woonkern-gendringen



Nieuwbouwcomplex tegenover de Sint Maartenkerk - kruispunt Raadhuisstraat (links) / Bringenborg (rechts)

5 Woonanalyse

5.1 Bevolking

Analyse van de huidige bevolking

Gendringen telt circa 3.835 inwoners. Ruim 55% van de inwoners van Gendringen is 45 jaar of ouder terwijl dit aandeel in de gemeente Oude IJsselstreek op 54% en in de provincie Gelderland op 49% ligt. De verdeling naar huishoudentype in Gendringen is evenwichtig met circa één derde van ieder type (eenpersoonshuishoudens, huishoudens zonder kinderen, huishoudens met kinderen). In de gemeente Oude IJsselstreek ligt het aandeel eenpersoonshuishoudens iets lager, en het aandeel huishoudens met kinderen hoger. Gendringen heeft te maken met vergrijzing, te zien aan een relatief hoog aandeel inwoners van 65+ en het hoge aandeel eenpersoonshuishoudens.

Bevolkingsontwikkelingen

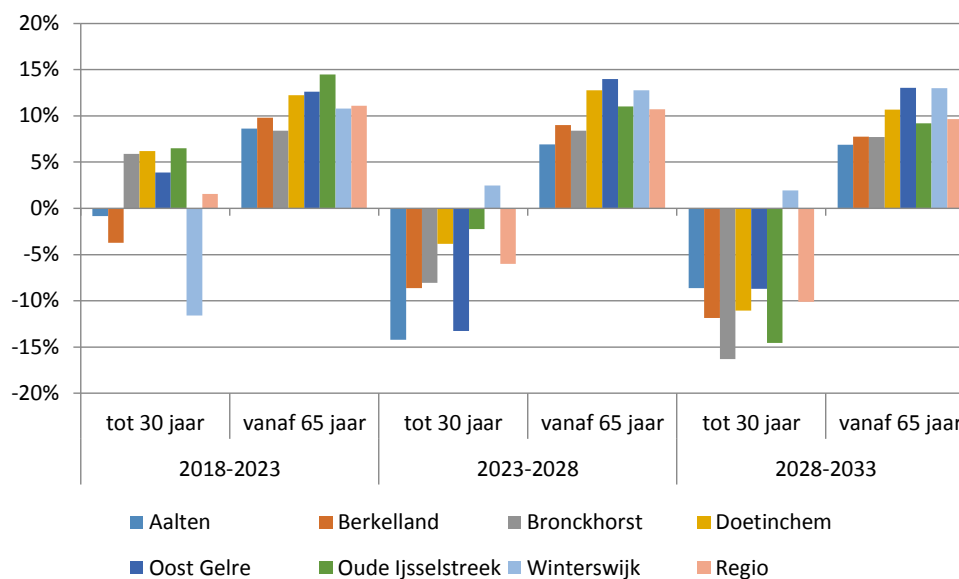
Volgens de bevolkingsprognose van de provincie Gelderland daalt het inwonertal van de gemeente Oude IJsselstreek tot 2030 met -3,5% naar 38.135 inwoners. Wat betreft de huishoudensprognose is een lichte toename van 2,2% te zien. Een toename van het aantal huishoudens komt overeen met landelijke trends als de groei van eenpersoonshuishoudens en vergrijzing.

In de periode 2030-2040 is de verwachting dat de bevolking in de gemeente Oude IJsselstreek verder afneemt. Ook het aantal huishoudens neemt dan langzaam af tot in 2040 een vergelijkbaar niveau als op dit moment.

Naastgelegen figuur laat voor de gemeente Oude IJsselstreek zowel een demografische ontgroening als een vergrijzing zien. Het aandeel inwoners tot 30 jaar neemt na 2023 naar verwachting steeds sterker af, terwijl het aantal inwoners vanaf 65 jaar toeneemt.

	2019	2025	2030	ontwikkeling 2040 t.o.v. 2019
Bevolkingsprognose	39.520	38.922	38.135	-3,5%
Huishoudensprognose	16.965	17.333	17.335	2,2%

Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Oude IJsselstreek



Bevolkingsopbouw naar leeftijdscategorie 2018 – 2033 (Companen, 2017)

5.2 Woningmarktanalyse

Huidig aanbod

- De gemeente Oude IJsselstreek bestaat uit vijf hoofdkernen: Varsseveld, Terborg, Silvolde, Uift en Gendringen. De kern Gendringen telt circa 4.400 inwoners en 1.800 woningen.⁵
- Het merendeel van de woningen in de kern Gendringen is een eengezinswoning, namelijk 86%. In vergelijking met de andere kernen in de gemeente Oude IJsselstreek is dit aandeel in Gendringen iets hoger dan gemiddeld (85%). Qua type woningen bestaat het aanbod met name uit rijwoningen (37%)⁶ en twee-onder-een-kapwoningen (31%). Beide type woningen zijn sterker vertegenwoordigd in Gendringen dan in de gemeente Oude IJsselstreek als geheel. Het aandeel vrijstaande woningen is met 21% juist relatief laag in vergelijking met het gemiddelde in de gemeente (27%). Eenzelfde situatie is te zien in de overige hoofdkernen binnen de gemeente Oude IJsselstreek terwijl het aandeel vrijstaande woningen in de kleinere buurtschappen juist relatief hoog is.
- Circa 56% van de woningen in Gendringen zijn koopwoningen, de rest betreft huurwoningen (31% woningcorporatie, 10% particulier). Het aandeel huurwoningen in bezit van de woningcorporatie is relatief hoog in Gendringen in vergelijking met de andere kernen binnen de gemeente. Terwijl het aandeel koopwoningen relatief laag ligt in Gendringen ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde (66%).
- 91% van de woningen in Gendringen is gebouwd voor 2000. Sinds 2000 zijn in Gendringen circa 161 woningen toegevoegd aan het aanbod.
- Kijkend naar prijsklasse kent Gendringen relatief veel goedkope koopwoningen (< € 200.000,-) en weinig dure koopwoningen (> € 350.000,-). Ook in de overige hoofdkernen binnen de gemeente Oude IJsselstreek doet deze situatie zich voor. In de kleinere buurtschappen zien we juist de omgekeerde situatie met relatief weinig goedkope koopwoningen en veel woningen in het dure segment. In Gendringen staan 15 woningen te koop (0,8%), vrijwel alleen eengezinswoningen. Het aanbod verschilt van geschakeld tot vrijstaand wonen. In de prijscategorie tussen de € 400.000,- en € 600.000,- worden geen woningen aangeboden. Ook is niets van het aangeboden bezit levensloopbestendig.
- In Gendringen staan 15 woningen te koop (0,8%), vrijwel alleen eengezinswoningen. Het aanbod verschilt van geschakeld tot vrijstaand wonen. In de prijscategorie tussen de € 400.000,- en € 600.000,- worden geen woningen aangeboden. Ook is het aanbod niet levensloopbestendig.⁷

⁵ Bron: CBS (2019). *Kerncijfers wijken en buurten 2019*

⁶ Bron: *Woningmarktmonitor gemeente Oude IJsselstreek*

⁷ Bron: Funda, geraadpleegd 15 juli 2019

Trends en ontwikkelingen wonen

- Er trekken steeds meer mensen naar de stad, onder meer omdat hier de meeste werkgelegenheid aanwezig is, evenals allerlei voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, cultuur, etc. Voor kleinere dorpen en landelijke gebieden betekent dit dat de bevolking afneemt. Maar dorpen die als aantrekkelijk worden beschouwd, trekken nog steeds huishoudens aan met een voorkeur voor landelijk wonen. Het zijn met name de dorpen in een minder aantrekkelijke omgeving die een sterke vergrijzing ondervinden, mede als gevolg van het uitblijven van nieuwkomers.
- Globalisering, connectiviteit en groeiende welvaart hebben de opties voor voldoening en zelfontplooiing vermenigvuldigd. Leefstijlen en levenskeuze worden meer flexibel en gedifferentieerd, alles lijkt mogelijk voor iedereen. Individuen zien en uiten zichzelf steeds meer, zowel online als offline. Men wil door deze trend unieker wonen en/of meer zeggenschap hebben over hoe, waar en met wie je woont. Het co-creëren en meedenken bij de ontwikkelingen van een woning wordt daarom steeds vaker toegepast. In dorpen kunnen initiatieven, gericht op de bouw van nieuwe woningen, jongeren of ouderen de mogelijkheid geven in hun dorp te blijven wonen.
- De samenstelling van de bevolking verandert. Er zijn steeds meer ouderen en we blijven daarbij langer vitaal. Dit heeft ook invloed op vastgoed en de manier waarop we wonen. Ouderen willen bijvoorbeeld steeds vaker langer thuis wonen; hier moeten woningen op aangepast worden.
- Er zijn steeds meer alleenstaanden, eenpersoonshuishouden en ouderen. Hierdoor hebben steeds meer mensen last van eenzaamheid. Ook zij hebben behoefte aan sociaal contact en zijn daarom op zoek naar nieuwe woonvormen waar gemeenschappelijke ruimtes of andere faciliteiten die sociaal contact bevorderen, centraal staan. Coöperatieve woonvormen zijn weer onderdeel van het tijdsbeeld, natuurlijk wel in een moderne vorm. Ook virtueel kan dit, een community betekent niet direct dat je boven op elkaars lip zit. In krimpgebieden zijn communities onmisbaar. Ook zijn er communities specifiek voor ouderen, dit uit zich bijvoorbeeld in wijkbeveiliging, 55plusWonen, gezamenlijke groenvoorziening en wijkonderhoud.
- Ouderen zijn langer vitaal, maar hebben op sommige vlakken wel zorg nodig. Mantelzorg is daarom steeds vaker aan de orde. Op het gebied van wonen moeten hier oplossingen voor bedacht worden. Zo zijn er bijvoorbeeld tijdelijke (afbreekbare) huisjes, ofwel mantelzorgwoningen, ontwikkeld die naast een reguliere woning geplaatst kunnen worden, zodat de familie van de oudere voor hen kan zorgen. Ook technologie in huis wordt steeds meer toegepast om ouderen langer thuis te laten wonen en veiligheid, comfort en kwaliteit van leven te bieden.



Woningen in de Grotestraat grenzend aan de Coop

Woonbehoefte Gendringen

- De komende jaren (tot 2025) streeft de gemeente Oude IJsselstreek naar de bouw van 100 tot 150 woningen per jaar gemeentebreed. Ondanks de gelijkblijvende dan wel krimpende inwonersaantallen, is er een er vanuit een huishoudensgroei (voortkomend uit de huishoudensverdunning) nog behoefte aan woningen. Deze woningen kunnen voorzien in de kwalitatieve mismatch op de huidige woningmarkt.
- Tot voor kort (medio 2019) werkten de Achterhoekse gemeentes met een woningbouwprogramma vanuit met name een kwantitatieve benadering. Dit is omgezet in een meer kwalitatieve benadering, waarbij er voor de 'aantoonbare behoefte' gebouwd kan worden. Niet de plancapaciteit moet voorop staan, maar de kwaliteit van initiatieven en de bijdrage die plannen leveren aan de locatie en omgeving.
- Uit het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (2017) blijkt dat woningbouwvraag de komende jaren met name bij (betaalbare) starters- en (levensloopgeschikte) seniorenwoningen ligt. Deze doelgroepen kunnen onvoldoende terecht op de huidige woningmarkt.
- In Gendringen is het aantal locaties dat (mogelijk) in aanmerking kan komen voor woningbouw groter dan de behoefte daaraan. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden welke locaties prioriteit krijgen. Woningbouw op locaties waar door transformatie bestaand (leegstaand) vastgoed wordt opgelost, hebben de voorkeur. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik werkt de gemeente volgens de lijn 'van binnen naar buiten'. Woningbouw op inbreidingslocaties gaat daarom voor op uitleglocaties aan de randen van de kern.

Bron: informatie gemeente Oude IJsselstreek TvR, januari 2020



Bloemist Blesser aan de Grotestraat

6 Beleidskaders

6.1 Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsvisie de vitaliteit van binnensteden en dorpskernen nadrukkelijk als beleid genoemd. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

6.2 Regionaal beleid

De acht gemeenten in de Achterhoek (Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk) werken samen op het beleidsthema Duurzame Economie. Hierin werken de gemeenten onder meer samen aan vitale stads- en dorpscentra en de bestrijding van leegstand. Het doel voor de toekomst is het behoud van een zo aantrekkelijk mogelijke winkelstructuur voor inwoners van en bezoekers aan de Achterhoek. De focus ligt hierbij op behoud van vitale centra, groot en klein.

In het Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek zijn verschillende afspraken vastgelegd. Met het oog op de gebiedsvisie Gendringen zijn de volgende punten van belang:

- De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het voeren van actief beleid om de centra van de eigen hoofdkernen compact te maken en vitaal te houden.
- Nieuwe winkelontwikkelingen binnen de centra worden toegestaan mits de verzorgingspositie van het centrum na realisatie nog overeenkomt met de gewenste positie én de ontwikkeling past binnen de strategie om het winkelgebied in het centrum compact te maken.
- De gemeenten inventariseren hun eigen bestemmingsplannen en brengen in beeld welke niet ingevulde detailhandelsmogelijkheden er in de gemeente zijn. De Achterhoekse gemeenten verplichten zichzelf om op niet (meer) ingevulde winkellocaties buiten de gewenste winkelstructuur, de detailhandelsmogelijkheden waar mogelijk uit de bestemmingsplannen te schrappen. Dergelijke mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn potentiële bedreigingen voor de ambitie een vitaal centrum te behouden.
- Voor (op termijn) voormalige winkellocaties wordt gezocht naar alternatieve invullingen. Voor locaties waar structurele leegstand toeneemt (of dreigt toe te nemen) is het verstandig na te denken over transformatie naar andere functies om zo het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte detailhandel terug te dringen. In toekomstige structuur- en centrumvisies wordt de geschetste ontwikkeling voor de detailhandel meegenomen als uitgangspunt en wordt gezocht naar programma en perspectief voor deze locaties.

Grond	Gebouw	Gebruik	Keuze
Locatiewaarde Omgevingswaarde	Cultuurhistorische maatschappelijke bouwtechnische waarde	Gebruikspotentie Vraag naar programma	
+	+	+	Herbestemmen
+	+	-	Tijdelijk weggeven en later bij meer vraag herbestemmen
+	-	+	Slepen en locatie behouden voor eventueel nieuwbouw
-	+	+	Weggeven indien gebruikers aanwezig
+	-	-	Slopen
-	+	-	Tijdelijk weggeven en later slopen of herbestemmen
-	-	+	Slopen / weggeven
-	-	-	Slopen

Criteria voor de keus herbestemmen, tijdelijke experimenten of sloop

6.3 Lokaal beleid

In de Economische beleidsvisie van de Gemeente Oude IJsselstreek geeft de gemeente aan dat om de leefbaarheid en economische vitaliteit te borgen, er blijvend wordt ingezet op een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Naast een passend woonaanbod, gaat het hierbij om goede en toegankelijke voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, winkelaanbod, sociaal-culturele voorzieningen, een rijk verenigingsleven, een openbare ruimte die goed onderhouden is, een goede fysieke en digitale bereikbaarheid en een aantrekkelijk buitengebied met volop recreatiemogelijkheden.

De Woonvisie Oude IJsselstreek 2017 zet in op vitale kernen, gevarieerde nieuwbouw en het vinden van nieuwe vestigers. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich voorbereiden op leegstand van woningen en ander vastgoed door de aard van het leegstaande vastgoed in kaart te brengen en per geval mogelijke keuzes te verkennen: herbestemmen, vrijgeven voor experimenten (tijdelijke bestemming) en slopen plus vervangende nieuwbouw.

- Herbestemmen. Een deel van leegstaand vastgoed kan geschikt zijn voor verbouwing ten behoeve van wonen. Voor panden die qua locatie, gebouw (cultuurhistorie, bouwstaat) en gebruikerspotentie hoog scoren is de inschatting dat deze panden duurzaam herbestemd kunnen worden.
- Vrijgeven voor experimenten (tijdelijke bestemming). Een gedeelte van leegstaande woningen of andere panden zou kunnen worden 'vrijgegeven' om experimenten aan te gaan. Gebouwen kunnen een belangrijke sociale functie hebben in de lokale gemeenschap en als experiment dienen voor nieuwe vormen van collectiviteit. Op den duur kan worden besloten of tot duurzame herbestemming wordt overgaan of tot slopen.
- Sloop. Het is de verwachting dat het hier met name gaat om woningen uit de periode 1950-1990 vanwege slecht bouwtechnische staat, moeilijke

aanpasbaarheid en de mogelijke aanwezigheid van asbest.

- In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met criteria voor de keus herbestemmen, tijdelijke experimenten of sloop. Indien een gebouw goed scoort op alle criteria is herbestemming van het gebouw wenselijk. Een gebouw dat slecht scoort op alle criteria is rijp voor de sloop.

De Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. Hieruit blijken een aantal belangrijke uitgangspunten.

- De gemeente wil een aantrekkelijk woonmilieu realiseren. Voor een vitale gemeente is het vasthouden van de kwaliteit van de leefomgeving belangrijk. De kleine kernen ontwikkelen zich naar eigen behoefte. Rustig en ruim wonen staat voorop.
- Ten aanzien van winkelcentra stelt de gemeente zich voorwaardenscheppend op, waarbij de ontwikkelingen moeten passen bij de karakteristieke eigenschappen van de kernen.
- Doelstelling van de gemeente is dat elke kern ten minste één ontmoetingsplek heeft. Gecombineerd met het clusteren van kleinschalige voorzieningen wordt het centrum van de kern versterkt.
- De gemeente wil de identiteiten van de kernen versterken. Dit vergroot de aantrekkelijkheid en leefbaarheid voor de inwoners en mensen van buiten de kern. De eigen identiteit maakt elke kern uniek. Gendringen wordt in de structuurvisie getypeerd als een woonkern met kansen voor recreatie en toerisme. Het moet een plek worden waar het prettig wonen is voor jong en oud. Recreatiegebied Engbergen is uitgegroeid tot een toeristische trekker voor zowel eigen inwoners als mensen van buiten de gemeente.



Hudige voorzieningenaanbod Grotestraat 'West'

7 Waarden en kansen

Kijkend naar de stedenbouwkundige structuren, de ruimtelijk-functionele voorzieningenstructuur en het aanbod, de woningmarkt en de beleidsmatige ambities zijn er verschillende kansen voor het centrum van Gendringen.

7.1 Ruimtelijke kansen

Ruimtelijke kwaliteiten

In en rondom het centrumgebied zijn waardevolle elementen en kwaliteiten te benoemen die een rol kunnen spelen bij de toekomstige visie. Deze ruimtelijke kwaliteiten dienen behouden te blijven dan wel, waar mogelijk, te worden versterkt:

- *Duidelijke entree Grotestraat vanaf toegangswegen Anholtseweg/Ulftseweg;*
De toegang tot de ruimtelijke drager en voorzieningenstraat van Gendringen is vanaf de toegangswegen Anholtseweg/Ulftseweg direct zichtbaar en toegankelijk. Deze kwaliteit dient te worden behouden of te worden versterkt.
- *Zichtlijnen op de twee kerken vanuit de Grotestraat;*
Bij de splitsing tussen de Grotestraat en de Raadhuisstraat is de Sint Maartenkerk gelegen. Vanaf de Sint Maartenkerk is er weer direct zicht naar de H. Martinuskerk met het tussengelegen kerkplein die heringericht wordt. Hiermee worden de zichtlijnen tussen de twee kerken al versterkt, daarnaast moet de zichtlijn vanaf de Grotestraat naar de Sint Maartenkerk bij nieuwe ontwikkelingen behouden blijven of versterkt worden.
- *Dorpse karakter Grotestraat;*
De Grotestraat is nog een van de weinige historische straten die is overgebleven na de grote brand in 1830. De historische panden, smalle straatprofiel en voorzieningen creëren samen het dorpse karakter dat behouden dient te blijven of versterkt te worden.
- *Centraal gelegen openbare ruimte van Kerkplein;*

De openbare ruimte tussen de twee kerken, het Kerkplein, vormt het contrast tussen de historische (smalle) voorzieningenstraat; Grotestraat. Dit plein vormt het maatschappelijke hart van de kern, mede door de omliggende maatschappelijke voorzieningen. Door nieuwe ontwikkelingen rondom en de herinrichting van het Kerkplein wordt het gebied al verder versterkt.

- *Groene ruimte rondom beide kerken;*
Het centrum bestaat voornamelijk uit versnipperende groenelementen. De groene ruimtes rondom en aangrenzend aan de kerken zijn hierop een uitzondering. Bij herontwikkelingen kan er gezocht worden naar mogelijkheden om de structuren te versterken en te verbinden met elkaar.
- *Waardevolle bomen rondom de Sint Maartenkerk.*
Eén platan van circa 18 meter hoog en vermoedelijk geplant tussen 1830 – 1840 en één Esdoorn uit 1930 – 1940 zijn rondom de kerk gesitueerd. Dit zijn monumentale bomen die behouden dienen te blijven en wellicht een nog prominentere rol kunnen krijgen bij een herontwikkeling.

Verbeterpunten en kansen

In en rondom het centrumgebied zijn er elementen die verbetering behoeven omdat deze de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komen. De volgende punten kunnen bij toekomstige ontwikkelingen in of nabij het centrumgebied worden opgepakt en verbeterd:

Kerkplein als dorpshart

- Het Kerkplein mist een duidelijke begrenzing en afronding;
- De herinrichting van het plein in combinatie met de realisatie van de Oevelgunne kan ervoor zorgen dat het een centraal sociaal en maatschappelijk ontmoetingsplek wordt.

Historische Grotestraat

- Gevelopbouw en uitstraling van de (winkel)panden verbeteren;
- Parkeeroplossingen aan één wegzijde voorzien;
- Inrichtingselementen afstemmen en verminderen;
- Achterkantsituatie Coop doet afbreuk aan de (winkel)straat;
- Kern versterken door clusteren van kleinschalige voorzieningen.

Functionele Willem Alexanderplein

- Stenige inrichting Willem Alexanderplein;
- Functie als evenemententerrein behouden;
- Beeldbepalende positie, gezien haar ligging aan de Anholtseweg;
- Ontwikkeling van het voormalig 'Woonplaza-pand'.

Overige

- Ontbrekende herkenbare groenstructuren in het centrum;
- Fusering basisschool 'De Hoeksteen' waardoor ruimte vrijkomt aan de Oosterstraat;
- Kruispunt Grotestraat – Raadhuisstraat – Bringenborg ofwel de relatie tussen de voorzieningenstraat, kerken en het (toekomstig) maatschappelijk plein verbeteren;
- Herontwikkelingen Rabobank – Posthuis naar een trekker voor het dorpscentrum.

7.2 Functionele kansen

Versterken voorzieningenaanbod

De gemeente Oude IJsselstreek heeft de ambitie om verschillende ontwikkelingen en vraagstukken in het centrum van Gendringen integraal op te pakken. Indien Gendringen haar lokale verzorgingspositie voor haar inwoners wenst te behouden zal zij moeten gaan kijken naar een transformatie en optimalisatie van het centrum. Voor het versterken van het voorzieningenaanbod liggen er de volgende kansen/mogelijkheden:

- Door de positie van de Coop-supermarkt heeft alleen het westelijke deel van het centrum in de huidige situatie een bepaalde trekkracht. In het zuidoostelijke deel wordt deze trekkracht in zekere mate gemist. Beide delen van de Grotestraat zijn in de huidige situatie onvoldoende toekomstbestendig. Vanuit de huidige structuur is het westelijke deel van de Grotestraat het meest kansrijk. Door het verplaatsen van de supermarkt naar het zuidoostelijke deel kan dat gebied weer kansrijk worden, mits er voor een goede aansluiting tussen de voorzieningen wordt gezorgd. De positie van de supermarkt zal echter gaan bepalen welke winkelstructuur en deel van het centrum kansrijk is.
- Naar de toekomst toe speelt het creëren van een compleet winkelgebied voor de consument een belangrijke rol. Daarin wordt gekeken naar de concentratie van voorzieningen nabij supermarkten, zodat de synergiewerking en het maken van combinatiebezoeken steeds aantrekkelijker wordt. In het centrum van Gendringen is de supermarkt de belangrijkste publiekstrekker, aangevuld met het dagelijks aanbod dat momenteel gelegen is in het westelijke deel van de Grotestraat. Samen met het aanbod niet-dagelijks en leisure dat verspreid aanwezig is in de Grotestraat vormt het een vrij compleet centrum. Dit moet naar de toekomst

toe zoveel mogelijk worden behouden of versterkt.

- Daarnaast heeft het centrum een langgerekte structuur, waardoor een versnippering van de voorzieningen is ontstaan. Snelheid, bereikbaarheid, gemak en comfort worden daarentegen voor de consument steeds meer van belang. Kansen liggen in het versterken van deze goede bereikbaarheid en clustering van de voorzieningen.
- Met de keuze voor de herontwikkeling van de locatie Oevelgunne tot een woonzorgvoorziening met ondersteunende ontmoetingsfuncties is een belangrijke keuze voor de structuur van het centrum gemaakt. Dit heeft gevolgen voor de daaropvolgende keuzes in het centrum van Gendringen. Dat betekent dat de Oevelgunne een belangrijk uitgangspunt is bij het compacter maken en clusteren van het voorzieningenaanbod. Het hoge aandeel senioren in de kern versterkt dit belang; een compact geclusterd winkelgebied vergroot de toegankelijkheid en borgt de korte afstand tussen de voorzieningen en het woon-zorgcomplex.
- Tevens ontbreekt een sterke functie op een belangrijk schakelpunt in het centrum van Gendringen; de hoek van de Rabobanklocatie en het Posthuis. Daar is nu door leegstand een duidelijke scheiding in het centrum, terwijl het van oudsher een belangrijk schakelpunt is (ook in de voorzieningenstructuur). Door het toevoegen van een tweede moderne trekker of een kwaliteitszaak in de horeca wordt de loop en synergiewerking in de Grotestraat verder versterkt. Ook is het een kans om recreatie en toerisme verder te versterken in het centrum.
- In het centrum van Gendringen is verder veel leegstand te zien, zowel in het aantal verkooppunten als vierkante meters. Naar de toekomst

wordt een verdere toename van leegstand verwacht, voortkomend uit de demografische ontwikkelingen, de ontwikkelingen in het retaillandschap en de autonome ontwikkelingen in de woningmarkt. De transformatie van een deel van de voorzieningen naar een andere functie zoals wonen en maatschappelijke voorzieningen biedt tot op zekere hoogte nieuwe kansen voor het centrum.

- Zo ontstaat in kleinere kernen een grotere behoefte aan ontmoetingsplekken met voorzieningen en diensten. Hierbij kan in Gendringen gedacht worden aan het opvullen van leegstaande ruimten met zorg en welzijn, sociaal-maatschappelijke activiteiten, particuliere/ zakelijke dienstverlening en eventueel aanvullende (hoogwaardige) horeca of blurringconcepten. Op deze manier behouden dorpscentra bepaalde aantrekkingskracht en een ontmoetingsfunctie voor de inwoners van de kern terwijl winkels een kleiner aandeel innemen in de functiemix. Concreet kan de verplaatsing van functies, zoals de bibliotheek, huisarts en apotheek, net buiten de bestaande centrumstructuur kansen bieden.
- De transformatie naar woningbouw is niet oneindig. De toe te voegen woningaantallen zijn in de gemeente beperkt, waardoor er een afweging en prioritering van locaties zal moeten worden gemaakt. Op het gebied van wonen zijn er kansen in het toevoegen van levensloopbestendige woningen (gestapeld of niet gestapeld) en koop rijwoningen. Ook nieuwe woonconcepten of tijdelijke invulling kunnen op locaties kansen bieden (coöperatieve woonvormen, woonhofjes). Daarbij is het uitgangspunt om de beeldkwaliteit van het bestaande straatbeeld zoveel mogelijk te versterken.



Leegstaand pand van het voormalige Woonplaza aan de Anholtseweg

8 Gebiedsvisie

Het doel van de gebiedsvisie is om het centrum van Gendringen te versterken en voldoende toekomstbestendig te maken en leefbaar te houden. Hierbij is het in algemene zin wenselijk dat, waar mogelijk, wordt gestreefd naar een compact en compleet centrum, waarbij gemak en comfort centraal staat. Op basis van de analyse zijn twee scenario's voor het centrum van Gendringen uitgewerkt; het compacte dorpscentrum en het centrumlint. Van beide scenario's worden de functionele en stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het centrum als geheel en de specifieke locaties daarbinnen uiteengezet. Aan de hand van deze scenario's kunnen keuzes gemaakt worden voor de toekomstige ontwikkeling en investeringen.

8.1. Visie centrum Gendringen

De gemeente Oude IJsselstreek staat voor een belangrijke opgave. Ook naar de toekomst toe moet het centrum van Gendringen leefbaar worden gehouden. Eén van de opgaves is het terugdringen van de (al langer) aanwezige leegstand in het centrum. Daarnaast staan een aantal bestaande detailhandelszaken onder druk en is het de verwachting dat de komende jaren het winkelaanbod nog wat verder afneemt. Tegelijkertijd moet er iets veranderen aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en de versnippering en synergiewerking tussen het aanbod. Dat betekent dat in het centrum van Gendringen een transformatie nodig is, waardoor het de gewenste verzorgingsfunctie van lokaal centrum ook naar de toekomst toe kan blijven behouden.

Om het gewenste toekomstperspectief te kunnen realiseren, zijn er slechts beperkte knoppen om aan te draaien. Het aanbod is al redelijk compleet, terwijl de hoeveelheid leegstand vrij groot is. Daarnaast is met de keuze voor de herontwikkeling van de Oevelgunne een belangrijke uitgangspositie voor het nieuwe voorzieningencluster bepaald. Dat betekent dat er al een keuze is gemaakt voor een deel van de nieuwe centrumstructuur. De positie van de supermarkt is daarin eveneens bepalend. Kansen liggen in het behouden van de huidige locatie of het transformeren van de Woonplaza-locatie. Commerciële voorzieningen zullen daar logischerwijs op deze keuze moeten aansluiten, wil het centrum naar de toekomst toe voldoende trekkracht kunnen blijven houden. De overige leegstand kan worden getransformeerd naar maatschappelijke voorzieningen en/of wonen. Voor wonen zal er een prioritering gemaakt moeten worden naar locaties, gezien de beperkte woningbouwopgave.

In onderstaande paragraaf zijn twee transformatiescenario's geschetst die bovenstaande aspecten bundelen en een oplossing bieden.



Scenario 1

8.2 Scenario 1: Compact dorpscentrum

Visie

In het streven naar een toekomstbestendig en leefbaar centrum is het in algemene zin wenselijk dat bij het benutten van functionele en ruimtelijke kansen zoveel mogelijk wordt aangesloten op het gebied rondom het Kerkplein, gezien de herontwikkeling van de Oevelgunne. In dit scenario behoudt de Coop haar huidige locatie. Dat betekent dat gestreefd wordt naar een transformatie waarbij het clusteren van voorzieningen rondom de Sint Maartenkerk en de huidige Coop-locatie centraal staat. Hierdoor ontstaat een nieuw concentratiegebied vanaf de supermarkt in het westen tot aan de Oevelgunne en de H. Martinuskerk in het noorden met zowel commerciële als sociaal-maatschappelijke functies.

Ruimtelijke visie

De Sint Maartenkerk vormt het nieuwe ankerpunt in het centrum en krijgt daarmee haar prominente rol terug. De ruimte tot aan de H. Martinuskerk vormt het kerkplein met daaraan gelegen de sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals De Oevelgunne en De Gent. De verbinding naar de bestaande Coop vormt de nieuwe compacte voorzieningenstraat. Middels de meest historische deel van de Grotestraat is het nieuwe centrum verbonden met het Willem Alexanderplein. Welke door het meer verscholen en compacte centrum een belangrijke (optische) entreefunctie dient te vervullen.

Deze ontwikkelingen zorgen voor nieuwe ruimtelijke verbindingen. Dit geeft aanleiding om de openbare ruimte te voorzien van een passende kwaliteitsimpuls waarbij bereikbaarheid, parkeren en vergroening met elkaar worden verweven. Het nieuwe dorpscentrum wordt compacter en intensiever gebruikt en vraagt hierdoor om een nieuwe inrichting van de openbare ruimte.

Hierin is herkenbaarheid en beleving cruciaal. Door de concentratie van voorzieningen zal (op termijn) de meest historische deel van de Grotestraat transformeren naar een aantrekkelijke woonstraat. Ook dit vraagt om een nieuwe inrichting van de openbare ruimte en biedt mogelijkheden om het monumentale karakter van de panden terug te brengen.

Hiermee draagt het bij aan de verbinding tussen het nieuwe centrum en het Willem Alexanderplein. De horecafunctie op de hoek van de Grotestraat met de Oranjesingel heeft qua beleving, herkenbaarheid en visuele geleiding richting het nieuwe centrum een cruciale rol. Het advies is ten allen tijden een soortgelijke functie te handhaven op deze locatie en niet te transformeren naar wonen. Deze horecafunctie kan naast zijn functie als 'voorentree' een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het Willem Alexanderplein. De sloop van Woonplaza biedt mogelijkheden tot het versterken van het bebouwingslint en het herstellen van de laanbeplanting langs de Anholtseweg. Evenals het creëren van een nieuwe pleinwand op het Willem Alexanderplein.

Een ingreep die buiten het centrum plaatsvindt en ook geen invloed heeft op de ontwikkeling van het centrum is het onder één dak brengen van basisschool De Hoeksteen en de Christoffelschool op de locatie van de laatstgenoemde. Doordat de vrijgekomen ruimte van De Hoeksteen geen directe bijdrage kan leveren aan het vergroten van de leefbaarheid van het centrum heeft deze locatie geen prioriteit. Het advies is het gebouw slopen en het perceel voor alsnog niet te herontwikkelen. Hierdoor ontstaat er (voor alsnog) openbare ruimte die tot nadere invulling kan worden gebruikt door zijn of haar omgeving.

Voordelen
Eén compact centrum met korte afstanden tussen commerciële en maatschappelijke functies;
Historische kerk centraal punt van het centrum;
Bestaande locatie supermarkt blijft behouden;
Detailhandelscluster (dagelijks en niet-dagelijks) in het westelijke deel van het centrum al aanwezig;
Clustering van sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
Ontwikkelingen zullen bijdragen aan de noodzakelijke kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte;
Versterken lintbebouwing en laanbeplanting langs de Anholtseweg;
Verplaatsen voorzieningen aan de Dominee van Dorpstraat naar verzamelgebouw biedt kansen voor woningbouw en/of een park/plein in het dorpscentrum.
Nadelen
Genoodzaakte keuze voor clustering van commerciële voorzieningen naar het westelijke deel van de Grotestraat;
Entree Anholtseweg/Grote straat en Willem Alexanderplein niet direct verbonden met centrum;
Afstand parkeerfunctie Willem Alexanderplein ten opzichte van nieuw centrum;
Ontwikkeling van De Oevelgunne beperkt de mogelijkheid tot een evenementenplein in het dorpshart.

Functionele visie

In dit scenario wordt het centrum compacter en aantrekkelijker gemaakt door concentratie van het winkelaanbod in het westelijke deel van de Grotestraat. Voor het voorzieningenaanbod buiten het gebied geldt dat (op termijn) verplaatsing naar een locatie binnen de nieuwe contour wenselijk zou zijn. In dit scenario blijft de Coop-supermarkt op de huidige locatie gevestigd. Daarbij zal echter gezorgd moeten worden voor meer wisselwerking tussen deze supermarkt en het overige winkelaanbod in de kern. Dat kan door op het schakelpunt van de Rabobanklocatie en het Posthuis een tweede trekker te realiseren. Hiermee wordt extra loop en synergiewerking in het centrum gestimuleerd. De invulling van belangrijke locaties in het centrum ziet er als volgt uit:

1. Kerkplein: met de ontwikkeling van De Oevelgunne neemt het Kerkplein een belangrijke functie in binnen het centrum. Dit wordt een groene plek in het centrum, met een concentratie van maatschappelijke functies.
2. Rabobanklocatie: Om het centrum vitaal te houden zijn er bij voorkeur twee grote trekkers aanwezig. Daarbij wordt er ook een trekker toegevoegd op de locatie van de Rabobank; een belangrijk (historisch) schakelpunt in de centrumstructuur van Gendringen. Dat kan in de vorm van een medisch-maatschappelijk cluster, middels de verplaatsing van de huisartsenpraktijk, apotheek en bibliotheek met eventueel aanvullende horeca.
3. De Gent: met een ligging aan het Kerkplein, en daarmee het centrum van Gendringen, biedt de locatie toekomstperspectief binnen de nieuwe structuur. Het invullen van woningbouw voor ouderen geniet daarbij de voorkeur evenals het realiseren van een parkje. Als alternatief zou de

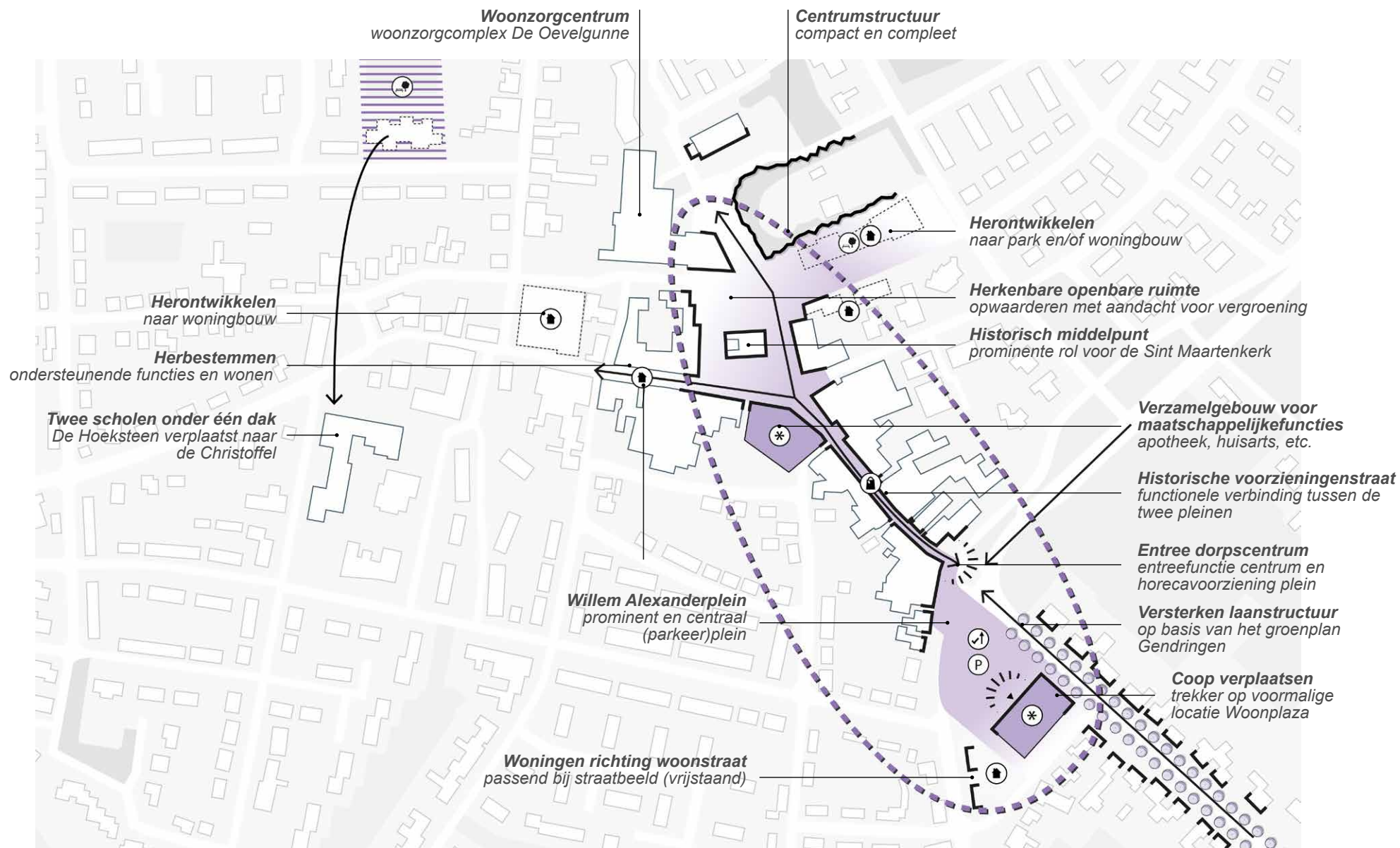
locatie een maatschappelijke invulling kunnen krijgen door verplaatsing van de huisartsenpraktijk, bibliotheek en apotheek, indien de Rabobanklocatie hiervoor geen mogelijkheid biedt. Op de locatie van de huidige huisartsenpraktijk zou eveneens woningbouw mogelijk kunnen worden gemaakt, aansluitend op de onlangs gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

4. Coop-supermarkt: In deze situatie is de Coop-supermarkt één van de twee trekkers binnen het centrum van Gendringen. In dit toekomstscenario blijft de supermarkt op de huidige locatie gevestigd. Idealiter krijgt de supermarkt ook aan de zijde van de Grotestraat een entree zodat een betere synergiewerking met het aanbod aan de Grotestraat ontstaat en ook de loop tussen de supermarkt en andere voorzieningen wordt gestimuleerd.
5. Grotestraat (west): Met twee trekkers aan weerszijden van het centrum wordt het toekomstperspectief voor het aanbod tussen deze trekkers versterkt. Hierdoor kan een clustering van het centrum gerealiseerd worden en de huidige leegstand worden aangepakt, middels de opvulling van nieuwe functies zoals zorg en welzijn, sociaal-maatschappelijke activiteiten, particuliere/ zakelijke dienstverlening en eventueel aanvullende (hoogwaardige) horeca of blurringconcepten. Aanvullend zou kunnen worden gekeken naar mogelijkheden om het aanbod vanuit het zuidoostelijk deel van de Grotestraat te verplaatsen naar het westelijke deel, eventueel in de vorm van stimuleringsmaatregelen. Met deze nieuwe structuur worden (extra) combinatiebezoeken met andere zaken beoogd.

Overige specifieke locaties

Voor de overige locaties buiten het nieuwe centrumgebied kan aan de volgende herinvulling worden gedacht:

1. Grotestraat (zuidoost): de focus op het westelijk deel van de Grotestraat betekent voor het zuidoostelijke deel van de Grotestraat dat er niet meer wordt ingezet op detailhandel en andere publieksgerichte functies. Voor de achterblijvende locaties zijn er mogelijkheden voor herbestemming tot wonen.
2. Woonplaza-pand/Willem Alexanderplein: met de focus op het westelijk deel van het centrum van Gendringen ontstaan voor het Woonplaza-pand mogelijkheden om dit pand in te vullen met woningbouw passend bij het straatbeeld en de woningbehoefte. Hierbij kan concreet worden gedacht aan het realiseren van rijwoningen of levensloopbestendige woningen.
3. De Hoeksteen: deze locatie ligt relatief ver van de beoogde centrumstructuur af. Dit maakt het niet passend om hier publieksgerichte functies te realiseren. Gezien de woningbouwopgave en de mogelijke alternatieve locaties, komt deze locatie als laatste in aanmerking voor herontwikkeling. Daarom wordt geadviseerd om het bestaande pand te slopen en hier vooralsnog een groenvoorziening (met spelen) te realiseren.



Scenario 2

8.4 Scenario 2: Het centrumlint

Visie

In dit scenario staat het verbinden van bestaande ruimtelijke dragers middels een lint centraal. Het verplaatsen van de Coop naar het Willem Alexanderplein en de komst van een verzamelgebouw van maatschappelijke functies op de voormalige Rabobank locaties zorgen voor twee trekkers. Het verplaatsen van het winkelaanbod naar het historische deel van de Grotestraat, het behouden van de horecagelegenheid aan het Willem Alexanderplein en de komst van de Oevelgunne kenmerken de verschillende gebieden. Het centrum ondergaat een ware transformatie met nieuwe zwaartepunten en een lintstructuur vanaf de H. Martinuskerk tot aan het Willem Alexanderplein met verschillende kenmerken die elkaar versterken.

Ruimtelijke visie

Het Willem Alexanderplein, gelegen aan de rand van het dorp, heeft een cruciale rol in de nieuwe lintstructuur van het dorpscentrum. Met de komst van de Coop op het voormalige Woonplaza terrein dient het gehele plein opnieuw te worden ingericht. Een multifunctioneel plein dat dient als dorpsentree en het versterken van de laanbeplanting geven een enorme kwaliteitsimpuls aan het gebied. Aan de andere kant ontwikkelt zich tussen de Sint Maartenkerk en H. Martinuskerk een nieuw sociaal-maatschappelijk centrum. Met als trekkers het verzamelgebouw voor maatschappelijke functies op de voormalige Rabobanklocatie en De Oevelgunne.

De verbinding tussen beide pleinen zorgt voor een positieve stimulans voor de voorzieningen in het meest historische deel van de Grotestraat. Dit historisch voorzieningenlint zal het schakelstuk zijn tussen de twee nieuwe pleinen. Door het concentreren van de voorzieningen wordt de beleving in dit

karakteristiekvolle lint verder versterkt en kan het een prominente opeisen.

Dit zal op den duur leiden tot een andere indeling van de openbare ruimte waarbij bereikbaarheid, parkeren en vergroening met elkaar dienen te worden verweven. Door een slimme synergie tussen het lint en de pleinen kan de beleving en beschikbare ruimte optimaal worden benut.

Hierin vormt het Willem Alexanderplein een multifunctioneel plein met de komst van een nieuwe Coop en de aanwezigheid van horecafuncties. Een dynamisch plein dat veelvuldig gebruikt wordt en is gelegen op een zichtlocatie waardoor het gezien wordt als entree van het dorpscentrum. Middels een slimme inrichting kan het plein voorzien in zowel de parkeerbehoefte van de Coop, het voorzieningenlint, het plaatsvinden van evenementen en het toevoegen van groen. Het Kerkplein vormt het sociaal-maatschappelijk centrum met een openbare ruimte met een groen karakter. Een groot aandeel is echter privaat groen dat niet openbaar toegankelijk is. In relatie tot de sociaal-maatschappelijke voorzieningen is het vergroten van wél toegankelijk openbaar groen wenselijk. Hierin biedt de herontwikkeling van De Gent wellicht een oplossing.

Een ingreep die buiten het centrum plaatsvindt en ook geen invloed heeft op de ontwikkeling van het centrum is het onder één dak brengen van basisschool De Hoeksteen en de Christoffelschool op de locatie van de laatstgenoemde. Doordat de vrijgekomen ruimte van De Hoeksteen geen directe bijdrage kan leveren aan het vergroten van de leefbaarheid van het centrum heeft deze locatie geen prioriteit. Het advies is het gebouw slopen en het perceel voor alsnog niet te herontwikkelen. Hierdoor ontstaat er (voor alsnog) openbare ruimte die tot nadere invulling kan worden gebruikt door zijn of haar omgeving.

Voordelen
Functioneel en levendig lint
Historische elementen worden geïntegreerd en met elkaar verbonden
Entree Anholtseweg/Grotestraat en Willem Alexanderplein onderdeel van het centrum
Duidelijke clustering van sociaal-maatschappelijk en commerciële functies
Supermarkt gelegen op een zichtlocatie met uitbreidingsmogelijkheden (betere bereikbaarheid voor klanten en leveranciers)
Dynamisch plein door komst supermarkt met voldoende parkeergelegenheid
Ontwikkelingen zullen bijdragen aan de noodzakelijke kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte
Versterken laanbeplanting langs de Anholtseweg
Verplaatsen voorzieningen aan de Dominee van Dorpstraat naar verzamelgebouw biedt kansen voor woningbouw en/of een park in het dorpscentrum
Nadelen
Zwaartepunt voorzieningen verandert drastisch
Geen samenhang meer tussen de supermarkt en de dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen
Genoodzaakte keuze voor verplaatsing van commerciële voorzieningen naar het zuidoostelijke deel van de Grotestraat
Intensieve stimulering voor herplaatsing van het aanbod nodig
Mogelijke afbreuk aan straatbeeld van de Anholtseweg door komst supermarkt (morfologie/beleving/beeldkwaliteit)

Functionele visie

In dit scenario wordt het centrum compacter en aantrekkelijker gemaakt door het aanbod te concentreren in het historische zuidoostelijke deel van het centrum. De Coop-supermarkt wordt verplaatst naar het Woonplaza-pand aan de rand van het centrum. Om een compact centrum te realiseren, vestigt aanbod zich bij voorkeur binnen het gebied tussen het voormalige Woonplaza-pand en het Kerkplein. Ook is het van belang dat op de voormalige Rabobanklocatie een trekker vestigt, zodat meer synergiewerking tussen de supermarkt en het overige winkelaanbod in de kern ontstaat. Voor voorzieningenaanbod buiten die contour geldt dat (op termijn) verplaatsing naar een locatie binnen de contour wenselijk zou zijn. Zo wordt de historische lintstructuur behouden en versterkt, waarbij de supermarkt, de Rabobanklocatie en het Kerkplein de belangrijke dragers van het centrum zijn.

1. Kerkplein: met de ontwikkeling van De Oevelgunne neemt het Kerkplein een belangrijke functie in binnen het centrum. Dit wordt een groene plek in het centrum, met een concentratie van maatschappelijke functies.
2. De Gent: met een ligging aan het Kerkplein, en daarmee het centrum van Gendringen, biedt de locatie toekomstperspectief binnen de nieuwe structuur. Het invullen van woningbouw voor ouderen geniet daarbij de voorkeur evenals het realiseren van een parkje. Als alternatief zou de locatie een maatschappelijke invulling kunnen krijgen door verplaatsing van de huisartsenpraktijk, bibliotheek en apotheek, indien de Rabobanklocatie hiervoor geen mogelijkheid biedt. Op de locatie van de huidige huisartsenpraktijk zou eveneens woningbouw mogelijk kunnen worden gemaakt, aansluitend op de onlangs gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

3. Woonplaza-pand/Willem Alexanderplein: in de beoogde centrumstructuur wordt het Woonplaza-pand ingevuld met de Coop-supermarkt. Om voldoende aansluiting te creëren met de Grotestraat is het van belang dat het Willem Alexanderplein daadwerkelijk een pleinfunctie krijgt zodat een ruimtelijke verbinding ontstaat tussen de supermarkt en de Grotestraat. Bovendien is het van belang dat de supermarkt qua beeldkwaliteit aansluiting zoekt bij de bestaande bebouwing aan de Anholtseweg. De nieuwe locatie van de supermarkt biedt daarnaast meer ruimte om functies als parkeren en distributie op een efficiënte wijze in te richten.
4. Rabobanklocatie: Om het centrum vitaal te houden zijn er bij voorkeur twee grote trekkers aanwezig. Daarbij wordt er ook een trekker toegevoegd op de locatie van de Rabobank; een belangrijk (historisch) schakelpunt in de centrumstructuur van Gendringen. Dat kan in de vorm van een medisch-maatschappelijk cluster, middels de verplaatsing van de huisartsenpraktijk, apotheek en bibliotheek met eventueel aanvullende horeca.
5. Grotestraat (zuidoost): in het zuidoostelijke deel van de Grotestraat zijn primair horeca- en leisure zaken aanwezig (cafetaria Te Pas, Chinees restaurant Dynasty, café De Rots) met aanvullend wat niet-dagelijks winkelaanbod en dienstverlening. Voor de leegstaande panden aan de Grotestraat tussen het voormalige Rabobankpand en het Woonplaza-pand liggen er mogelijkheden om verplaatsend aanbod vanuit het westelijke deel van de Grotestraat te vestigen en eventuele herinvulling te vinden vanuit nieuwe vestigers. Hierbij kan gedacht worden aan zorg en welzijn, sociaal-maatschappelijke activiteiten, particuliere/ zakelijke dienstverlening en eventueel aanvullende (hoogwaardige) horeca of blurringconcepten.

Het verplaatsen vraagt echter wel om actieve stimulering met bijbehorende maatregelen. Een ander alternatief is om een klein deel van deze voorzieningen te clusteren bij de supermarkt zelf. Nadeel hiervan is dat het ten koste kan gaan van de leefbaarheid en reuring in de Grotestraat en er nog meer vierkante meters retail worden toegevoegd.

Overige specifieke locaties

Voor de overige locaties buiten het nieuwe centrumgebied kan aan de volgende herinvulling worden gedacht:

1. Grotestraat (west): de focus op het zuidoostelijke deel van de Grotestraat betekent voor het westelijke deel van de Grotestraat dat er niet meer wordt ingezet op detailhandel of andere publieksgerichte functies. Voor de achterblijvende locaties liggen er mogelijkheden tot herbestemming naar wonen of ondersteunende functies.
2. De Hoeksteen: deze locatie ligt relatief ver van de beoogde centrumstructuur af. Dit maakt het niet passend om hier publieksgerichte functies te realiseren. Gezien de woningbouwopgave en de mogelijke alternatieve locaties, komt deze locatie als laatste in aanmerking voor herontwikkeling. Daarom wordt geadviseerd om het bestaande pand te sluiten en hier vooralsnog een groenvoorziening (met spelen) te realiseren.



De Sint Maartenkerk

8.4 Advies toekomst centrum Gendringen

Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse zijn er twee scenario's geschetst welke resulteren in een toekomstbestendig en leefbaar centrum. Beide scenario's zijn realistisch maar worden bepaald door initiatieven uit de markt en sturing vanuit gemeente. In scenario één is de inspanningsverplichting en inzet vanuit partijen voor realisatie minder intensief dan voor scenario twee. Gezien het zwaartepunt van de supermarkt in combinatie met het aanbod dagelijks en niet-dagelijks is er in dit scenario al voorzichtig voorgesorteerd op het behoud van samenhang en concentratie in het centrum. Het scenario lijkt daardoor het meest realistisch en uitvoerbaar. Toch zijn voor beide scenario's voor- en nadelen te noemen, waardoor beiden mogelijk zijn in het toekomstbestendig maken van het centrum.

Het advies is daarom om consequent te kiezen voor één scenario en daarop de ingrepen en maatregelen af te stemmen. Uiteindelijke initiatieven en kansen uit de markt bepalen immers welke structuur realiseerbaar is. Gemeente Oude IJsselstreek kan daarin hooguit een regisserende functie vervullen voor een van de voorkeursscenario's. Op die manier wordt bij ieder initiatief afgewogen of een ontwikkeling past binnen het beoogde eindbeeld of niet. Niet alle ingrepen zijn immers even bepalend of noodzakelijk voor het uitvoeren van de gewenste ruimtelijke structuur. Onderdelen die bijdragen aan het slagen van een toekomstbestendig centrum zijn samenvattend te schetsen in een aantal onderdelen:

1. Het concentreren (en verplaatsen) van bestaand winkel- en voorzieningenaanbod. Om in deze concentratie te kunnen voorzien zijn intensieve stimulering en maatregelen nodig.
2. Het realiseren van een nieuwe trekker, in de vorm van een medisch-maatschappelijk cluster, op de oude Rabobanklocatie is cruciaal gezien het een belangrijk schakelpunt vormt in beide scenario's.
3. Ook de positie van de Coop en de reeds gemaakte keuze voor de realisatie van De Oevelgunne zijn toonzettend voor de nieuwe ruimtelijke hoofdstructuur.
4. Het mogelijk versterken van het aanbod in de Grotestraat met een nieuwe publieksgerichte invulling, zoals zorg en welzijn, sociaal-maatschappelijke activiteiten, particuliere/ zakelijke dienstverlening en eventueel aanvullende (hoogwaardige/ dag) horeca of blurringconcepten is van grote meerwaarde.
5. Door dit te combineren met extra investeringen in vergroening en openbare ruimte (pleinen en parkjes) en de invulling van woningbouw op de vrijkomende locaties ontstaat er een aantrekkelijk centrum naar de toekomst toe.

Het maken van een keuze voor één van de scenario's en bijpassende uitvoeringsmaatregelen vraagt om bestuurlijk draagvlak en financiële daadkracht. Dat is dan ook een van de belangrijke vervolgstappen in het proces.

